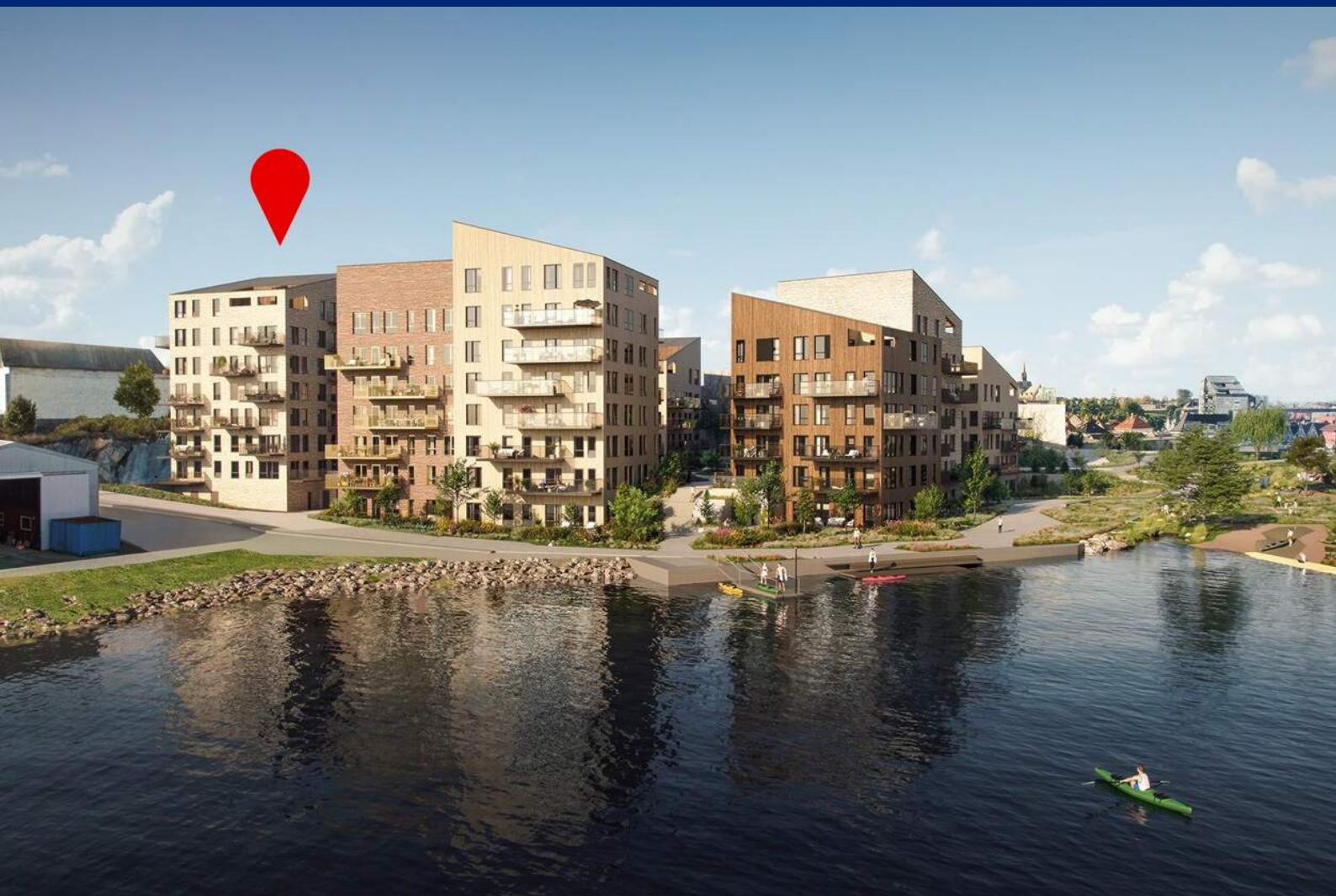


SJØKANTEN PARK - SJØSPEILET



LERVIGSVEIEN 3

3 LEDIGE SJØ- OG SENTRUMSNÆRE LEILIGHETER

NYBYGG

EiendomsMegler **1**



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



Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
900 86 442
olav.kristensen@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.

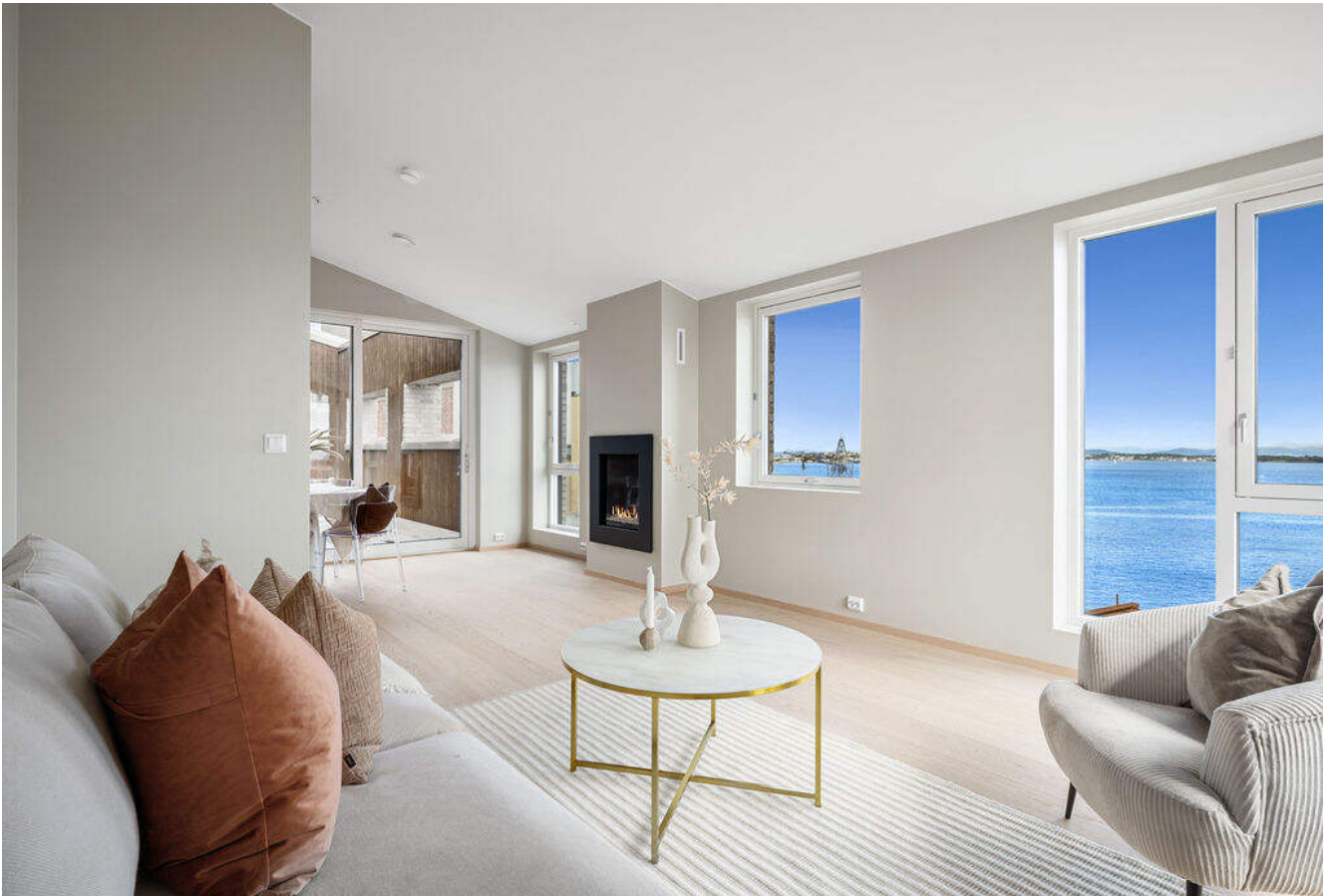
For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

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

Sjøkanten Park - Sjøspeilet

Leilighet	Snr.	Felleskost	BRA m ²	BRA-i m ²	Sov	Etasje	Gass-peis	Skyvedørs-garderobe	Pris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
C601*	39	3 034	87	82	3	6	Ja	Ja	7.700.000	21 442	7.721.442	
C602*	40	3 258	89	84	3	6	-	Ja	7.240.000	21 626	7.261.626	
C702*	45	3 517	96	91	3	7	Ja	Ja	9.920.000	22 914	9.942.914	

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: Lille Sjøkanten Park AS
Adresse: Lilleakerveien 8 0283 Oslo
Org.nr: 932 609 711

PROSJEKTBEKRIVELSE

Du trenger ikke gå på vannet for å finne en topp moderne leilighet nær fjorden og nær byen. Her kan du starte dagen med et morgenbad, frokost på balkongen eller bare sitte å høre på bølgene. Gled deg!

Alle leilighetene har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Vi leverer kvalitetskjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer. 1-stavs eikeparkett er standard leveranse på alle gulv, og på badet tidsriktige kvaliteter i god håndverksmessig utførelse. Hver leilighet har en romslig balkong eller takterrasse.

Sameierne vil ha tilgang på et fellesareal i 1.etg. som kan leies av sameiet. Fellesarealet er på ca. 26kvm og innredes med oppholdsrom, kjøkken og bad.

ADRESSE

Lervigsveien 3, 4014 STAVANGER

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 52, bnr. 780 i Stavanger kommune.
Gnr. 52, bnr. 674 i Stavanger kommune opprettes som et realsameie hvor hver seksjon eier 1/161.

PRIS

Pris fra 7 240 000 til 9 920 000
Totalpris fra 7 261 626 til 9 942 914

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

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi. Tomterverdi utgjør 130kr. pr. kvm. BRA
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 500
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 500
- Startkapital til Sameiet 2*felleskostnad fra kr 2 214 til kr 4 914
- Etableringskostnad sameiet kr 5000

Omkostninger fra 13 714 til 22 914

Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten
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.

BETALINGSBETINGELSER

Fullt oppgjør ved overtakelse.

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

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

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

SELGERS FORBEHOLD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettleiding 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.

OVERTAKELSE

Etter avtale.

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 tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

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 ferdigstillelse dato.

AREALANGIVELSE

BRA fra 87 kvm til 96 kvm
BRA-i fra 82 kvm til 91 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 20.06.24 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 detaljprosjektert. 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, loftstrom, 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 (gulvareal)

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

3

ETASJE

6-7

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

SAMEIEBRØK

601 - 82/2238

602 - 84/2238

702 - 91/2238

BYGGEMÅTE

Tre og betong.

BYGGEÅR

2024

TOMT

Tomteareal er ca. 768 kvm på eiet tomt.

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

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

PARKERING/GARASJE/BOD

Utvalgte leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr. 500 000,-. Det tas forbehold om at det kan bli utsolgt. Konferer megler.

Parkeringsplass og bod er seksjonert og tinglyses som tilleggsdel til leiligheten.

Bodene er plassert i parkeringsanlegget. Leiligheter under 50kvm får en bod på ca. 2.5 og leiligheter over 50kvm får en bod på ca. 5kvm.

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.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Bate

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.

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.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader. Se side 9 for beløp per leilighet.

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

Felleskostnadene skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer kostnaden for TV/internett-tilkobling kr 10 pr. mnd, kostnader til parkering i fellessameiet som er kr 150 pr mnd pr enhet som har parkering og kostnader til fellessameie (som inkl blant annet bod) som er kr 150 pr mnd pr enhet. Det tas

Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

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.

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 bolig. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig/kontor. Tomten i forkant av blokken mot sjøen er planlagt med blokker på 4-8 etasjer.

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

HEFTELSE/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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.

Fra hovedbølet som eiendommen og boligen er fradelt fra,

kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

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 stippet 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

Det er avtalt fastpris per salg.

Alle priser er inkl. mva.

AVTALBETINGELSER

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.

Bustadoppføringslova 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. Bustadoppføringslova 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 viderefremmet 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 deknings salg 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

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som

kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstillende byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling.

OPPVARMING

Vannbåren varme med fjernvarme i gang, stue/kjøkken(ikke soverom). Elektriske varmekabler på badetrom.

ADGANG TIL UTLEIE

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

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensninger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Global Connect. 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 ferdigstilling. 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.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

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.

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 verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

VEDLEGG

Tegninger

Kjøkkentegninger

Reguleringsplan med bestemmelser

Beskrivelse

Utenomhusplan

Grunnbok - lik for alle seksjonene

Heftelser

Boligopplysninger

Vedtekter

OPPDRAGSANSVARLIG

Megler: Leiv Inge Stokka

Tittel: Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 952 10 773

EiendomsMegler 1 Nybygg

Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES

Telefon: 915 02 070

Org.nr.: 923734953

E-post: nybygg@emlsr.no

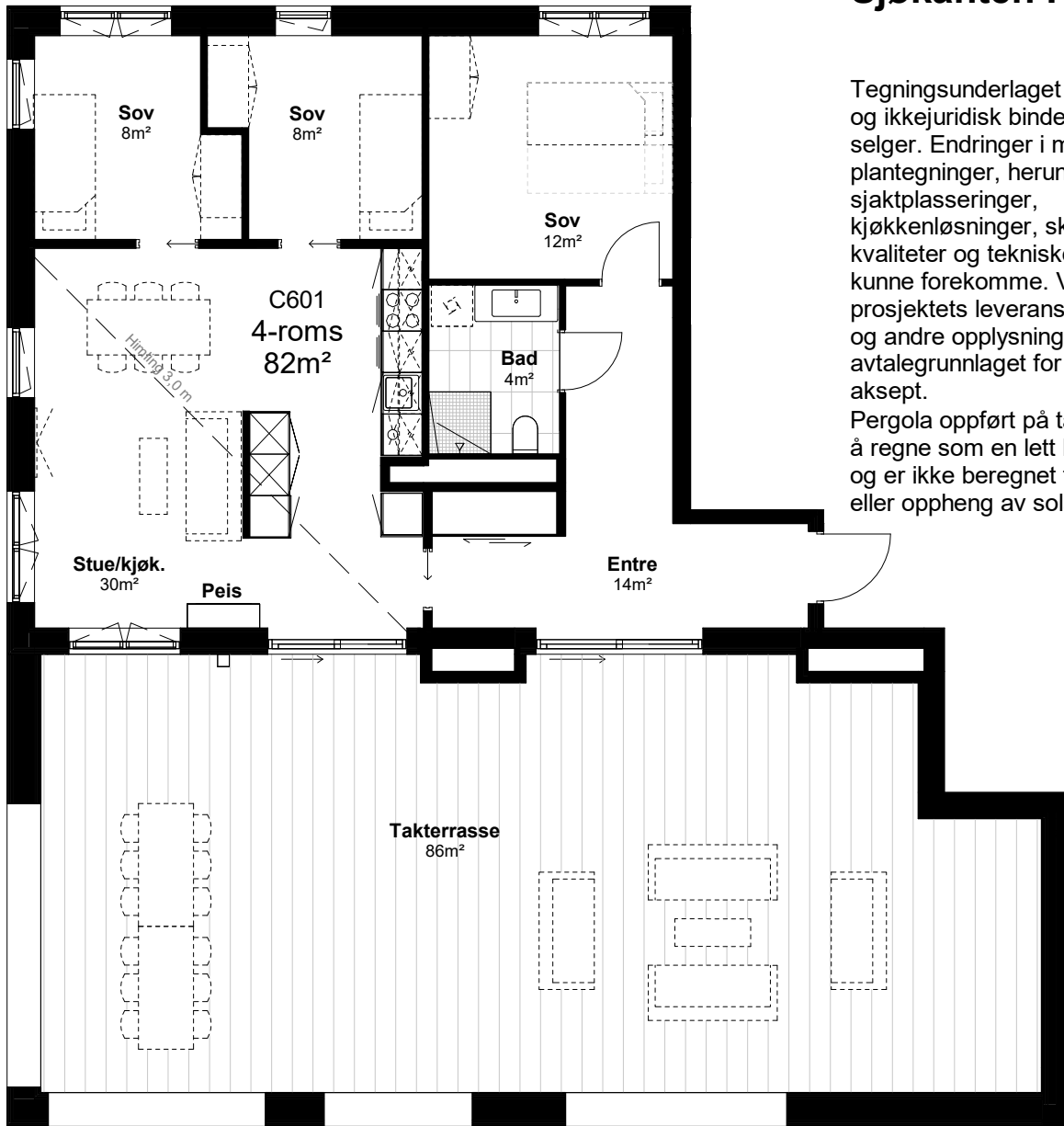
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207235019

Oppdatert dato: 02.07.2024.

Notater

Sjøkanten Park



Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikkejuridisk bindende for selger. Endringer i mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se prosjektets leveransebeskrivelse og andre opplysninger, som er avtalegrunnlaget for bud og aksept.

Pergola oppført på takterrasse er å regne som en lett konstruksjon, og er ikke beregnet for snølast eller oppheng av solavskjerming.

Leilighets nr.: C601

BRA-i: 82 m²

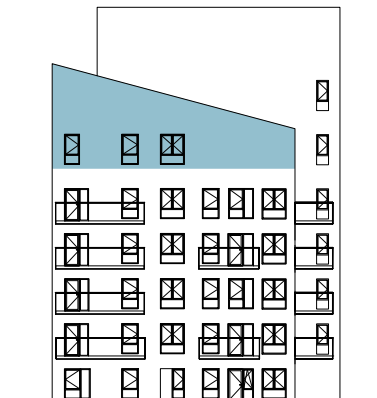
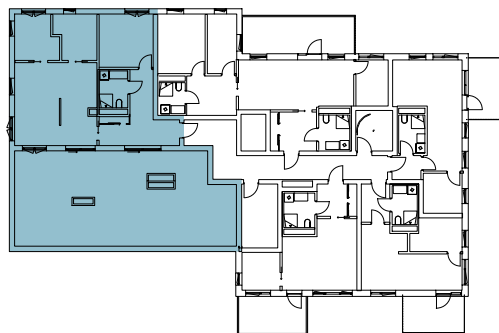
BRA-e: 5 m²

Leilighetstype: 4-roms

BRA (bruksareal): 87 m²

Etasje: Plan 06

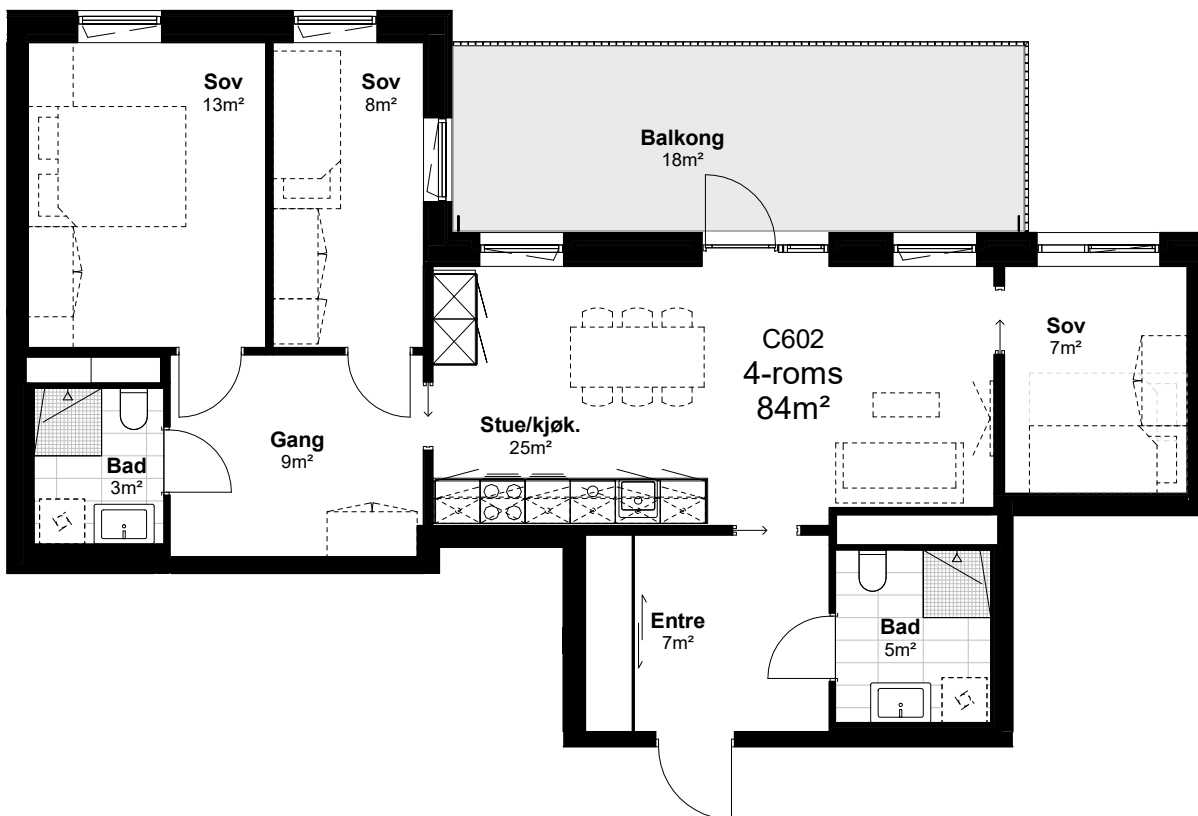
Takterrasse: 86 m²



FASADE SYDVEST

Sjøkanten Park

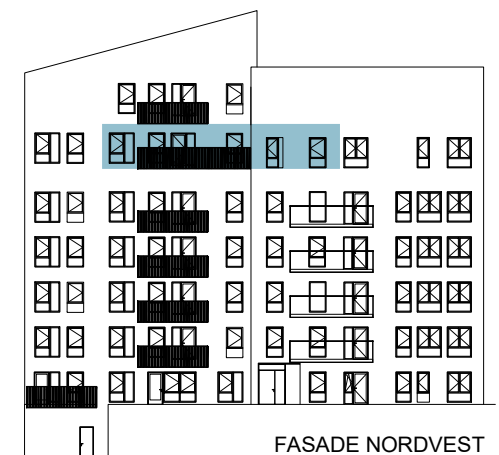
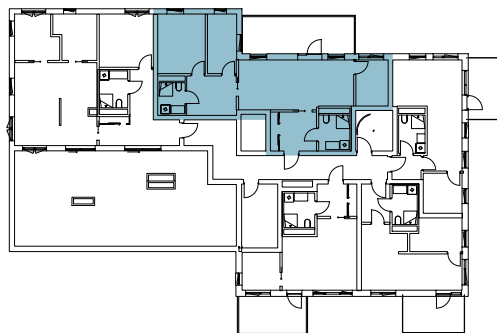
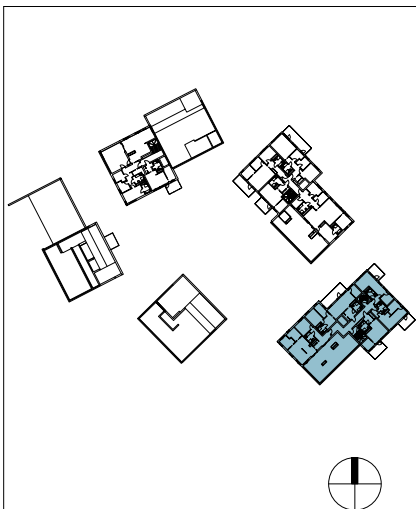
Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikkejuridisk bindende for selger. Endringer i mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se prosjektets leveransebeskrivelse og andre opplysninger, som er avtalegrunnlaget for bud og aksept.



Leilighets nr.: C602
BRA-i: 84 m²
BRA-e: 5 m²

Leilighetstype: 4-roms
BRA (bruksareal): 89 m²

Etasje: Plan 06
Balkong: 18 m²



Sjøkanten Park

Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkensløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se prosjektets leveransebeskrivelse og andre opplysninger, som er avtalegrunnlaget for bud og aksept.



Leilighets nr.: C702

BRA-l: 91 m²

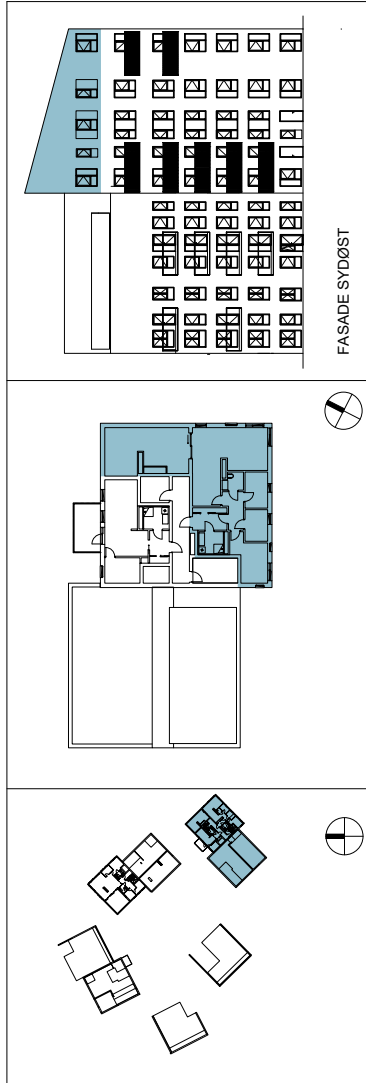
BRA-e: 5 m²

Leilighetstype: 4-roms

BRA (bruksareal): 96 m²

Etasje: Plan 07

Takterrasse: 29 m²



Sjøkanten Park

Hus: C Selgstegning

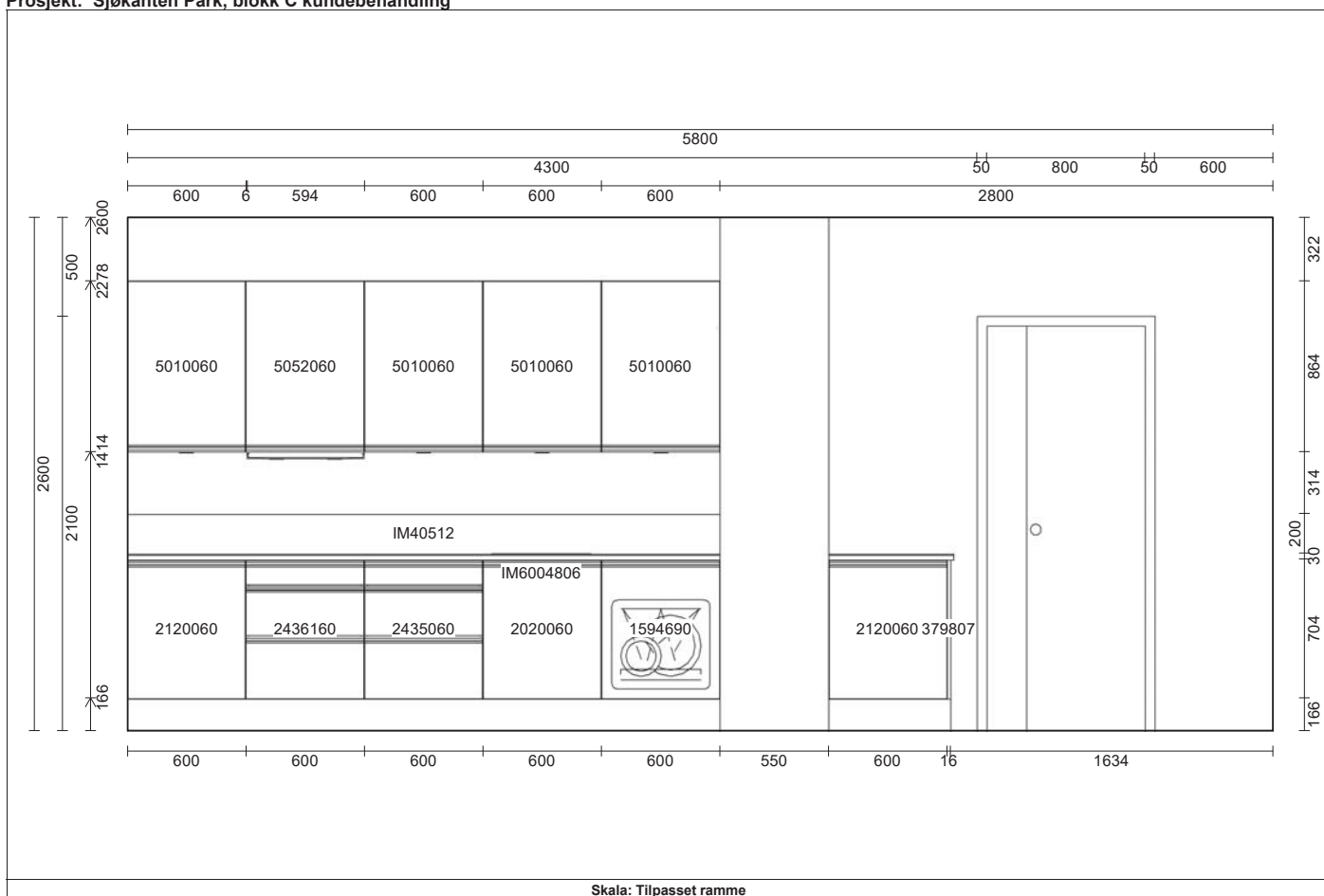
Tegningsnr.:

A-C702

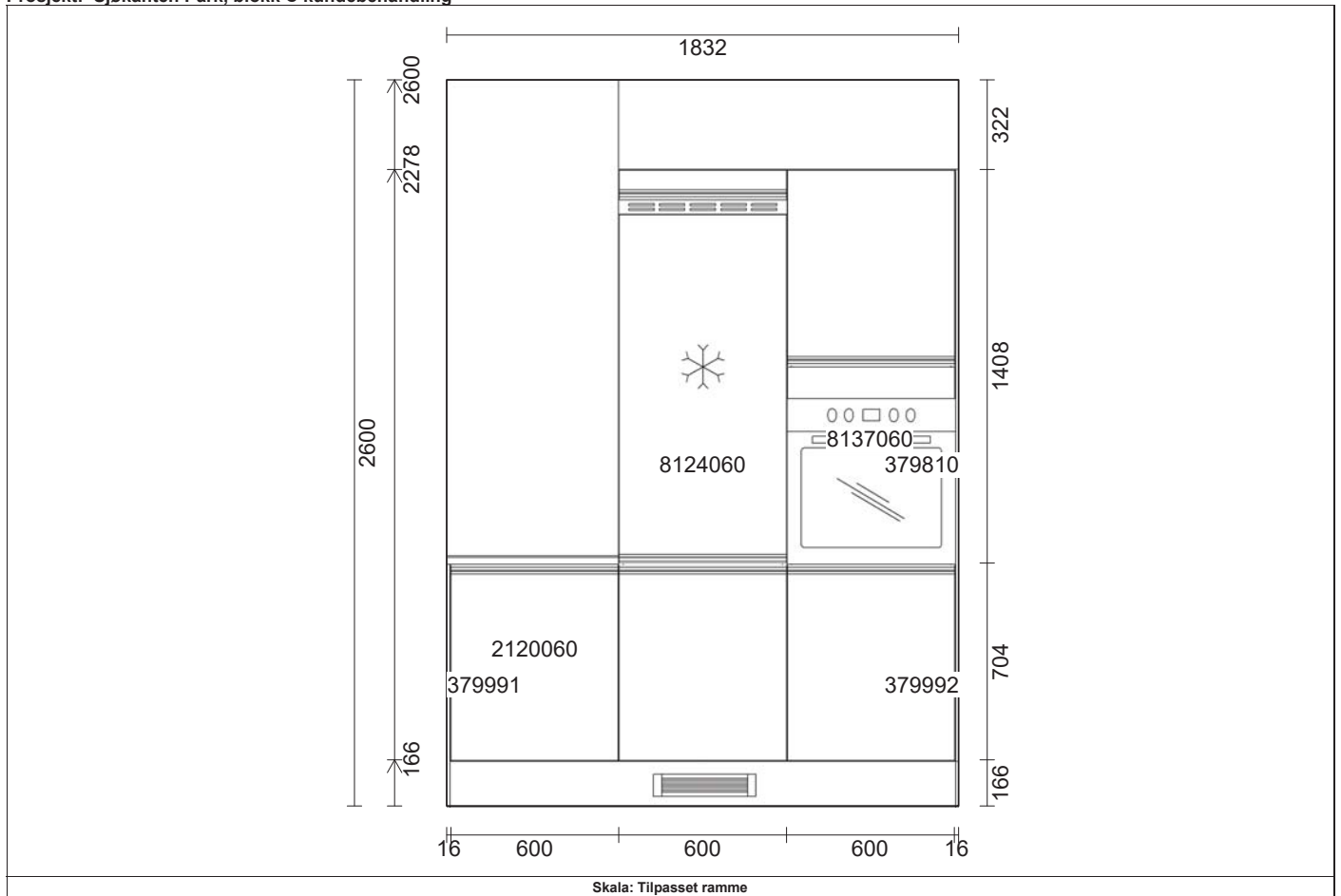
Dato: 20.06.24

Revisjon: A

A-LA3



Skala: Tilpasset ramme



Perspektivtegning: 2230/39/4 Kjøkken C601 - Oppgradert kjøkken
Prosjekt: Sjøkanten Park, blokk C kundebehandling

Skrevet ut: 23.02.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref. Åse Marie Gunvaldjord

Side:1 (1)

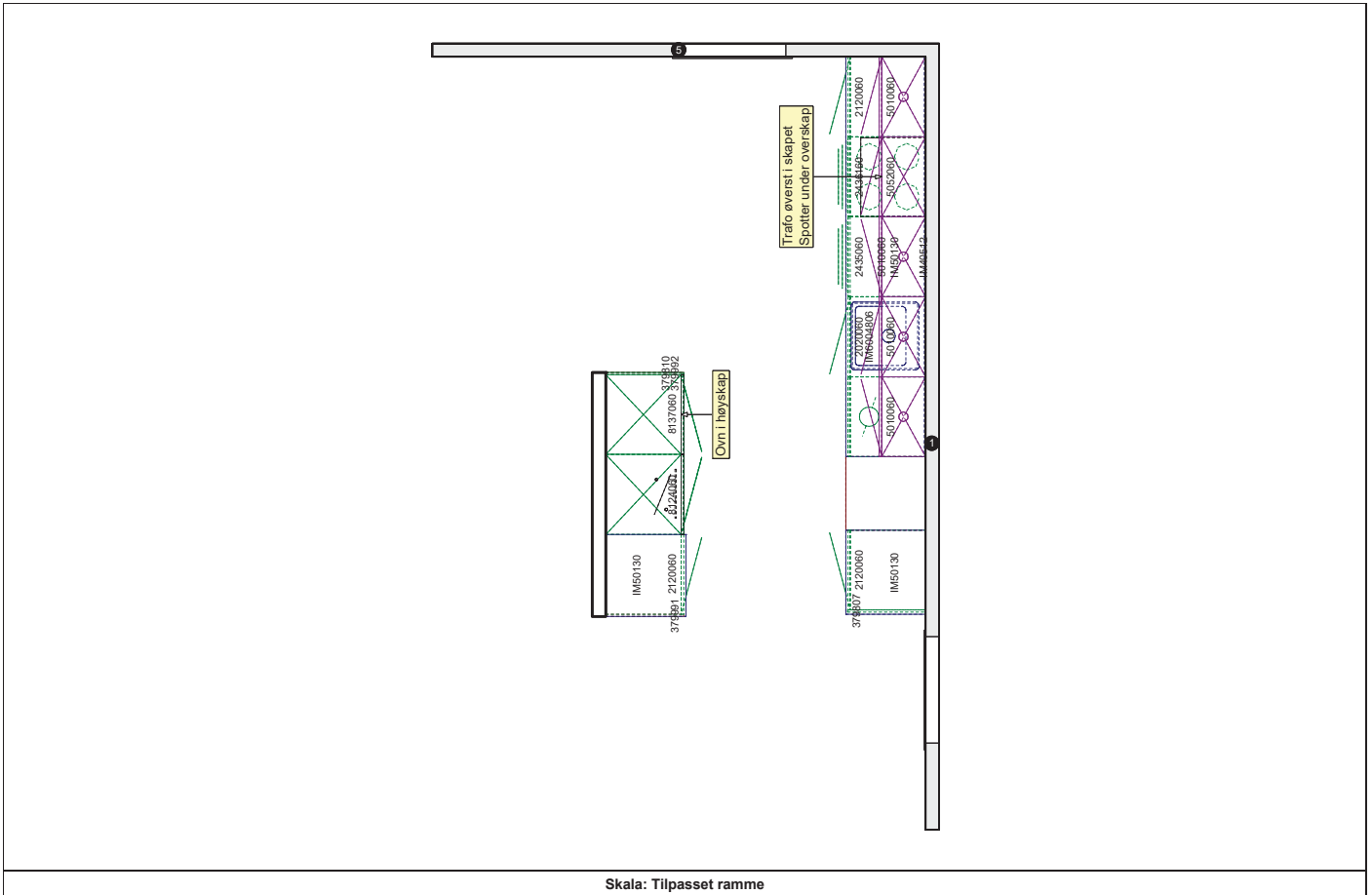
Perspektivtegning: 2230/39/4 Kjøkken C601 - Oppgradert kjøkken
Prosjekt: Sjøkanten Park, blokk C kundebehandling

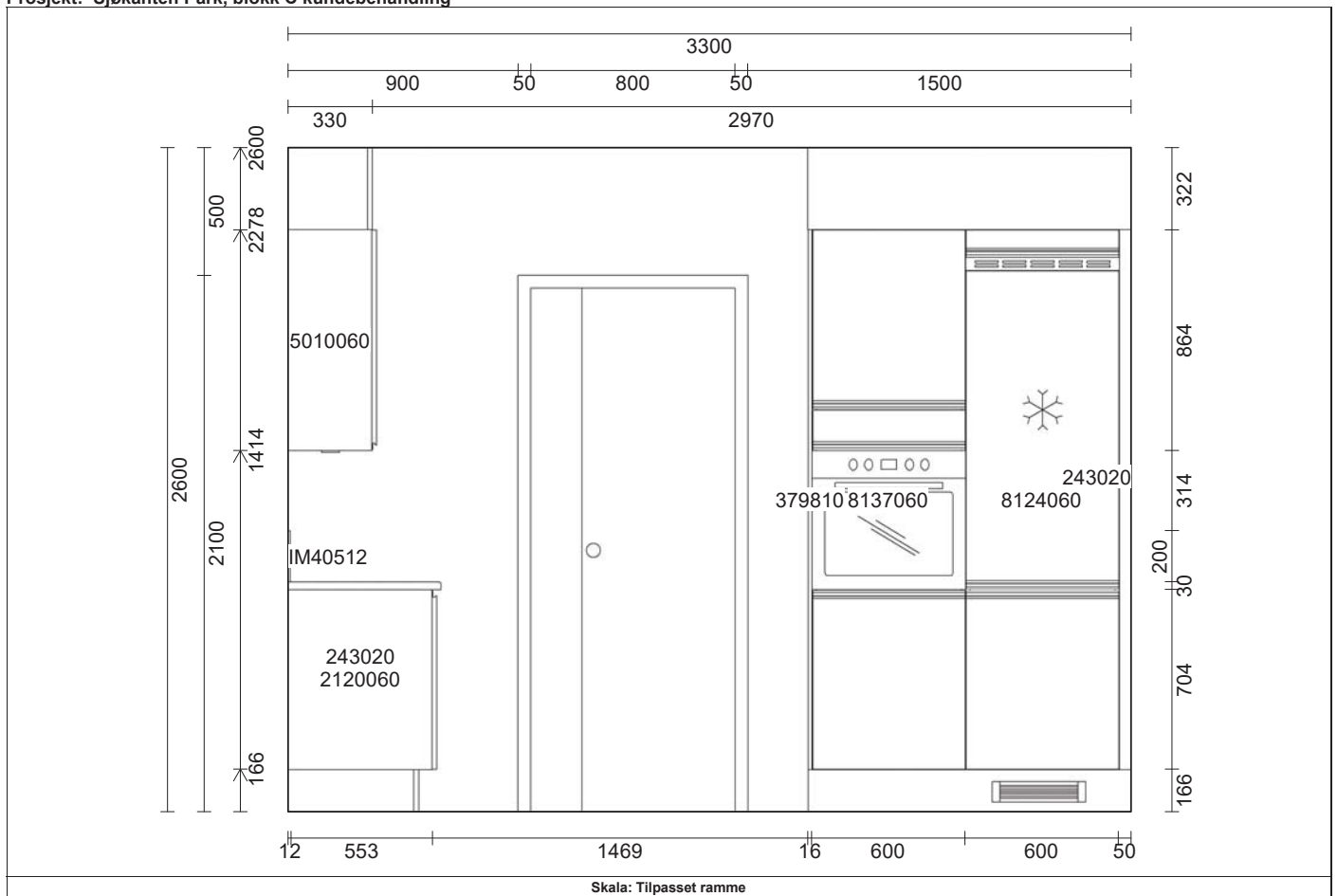
Skrevet ut: 23.02.2023

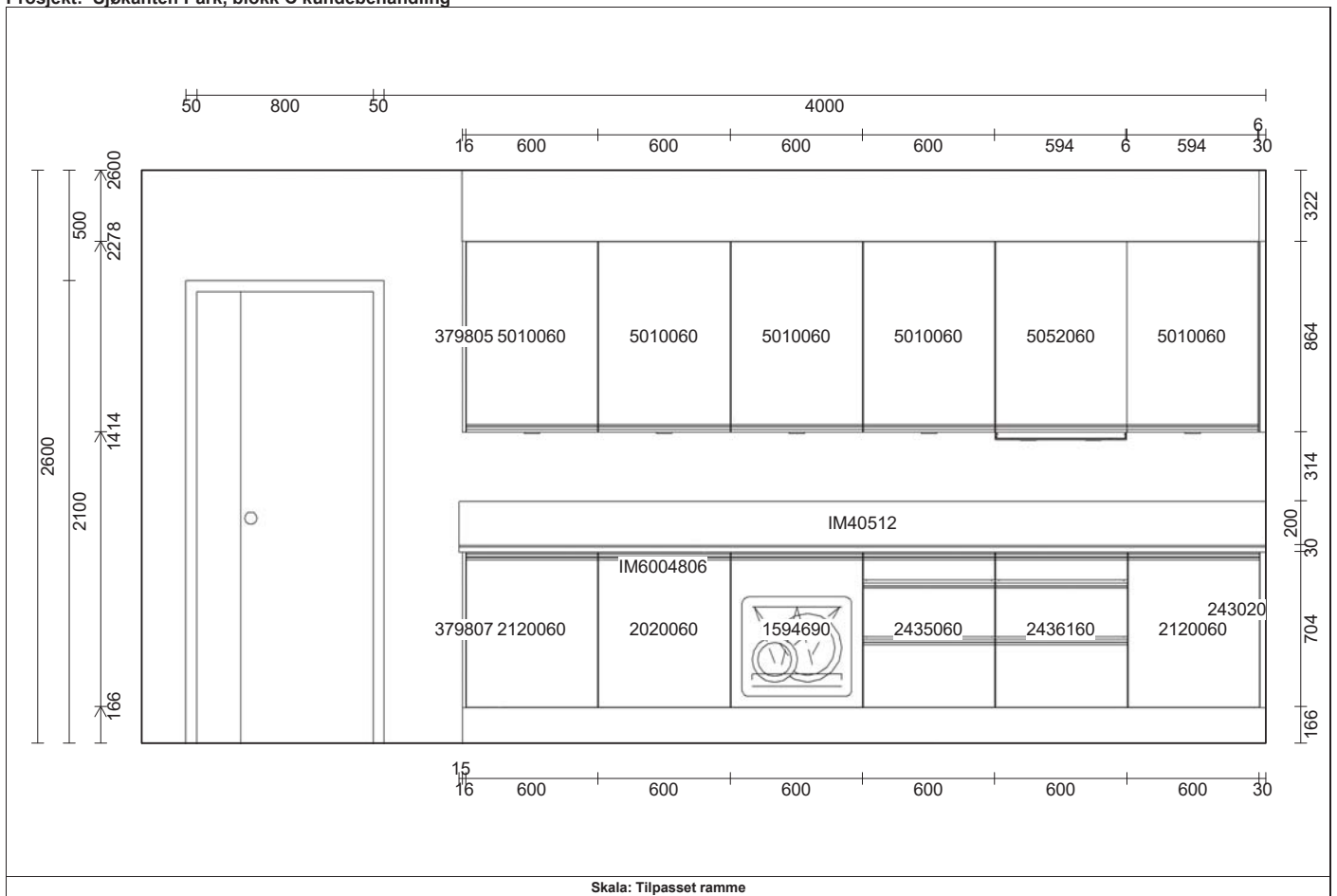


MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Åse Marie Gunvaldjord Side:1 (1)







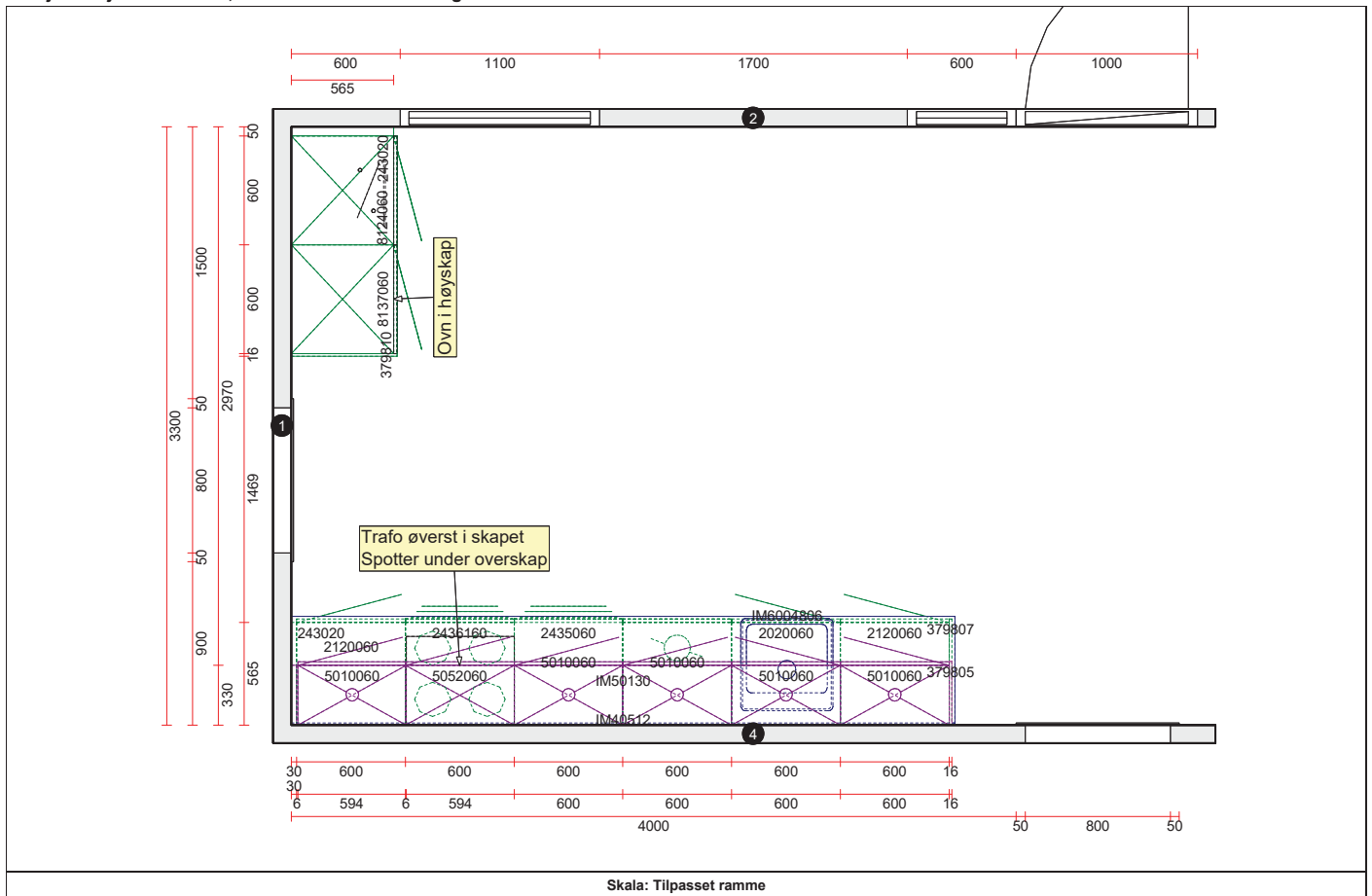
Perspektivtegning: 2230/40/4 Kjøkken C602 - Oppgradert kjøkken
Prosjekt: Sjøkanten Park, blokk C kundebehandling

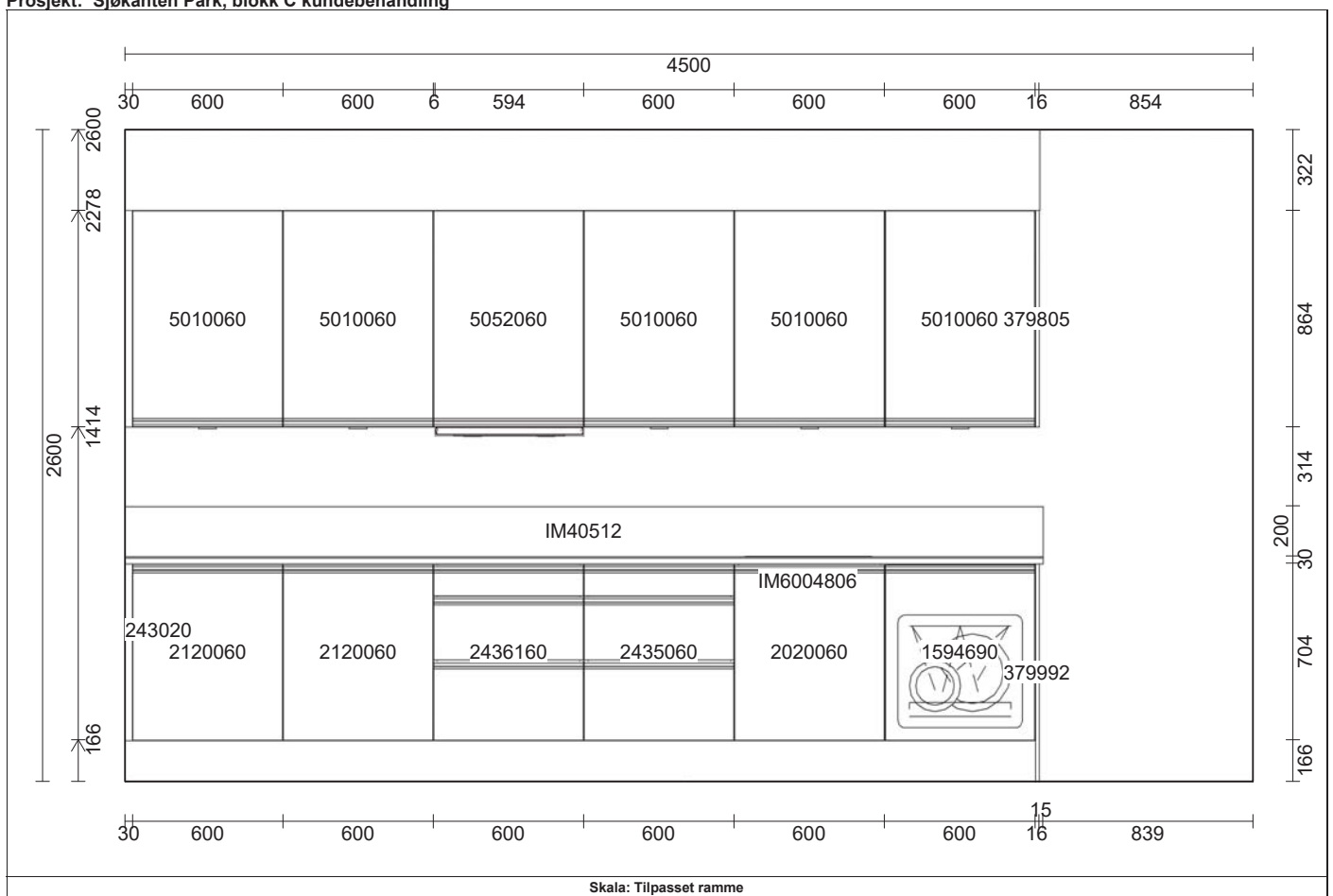
Skrevet ut: 23.02.2023

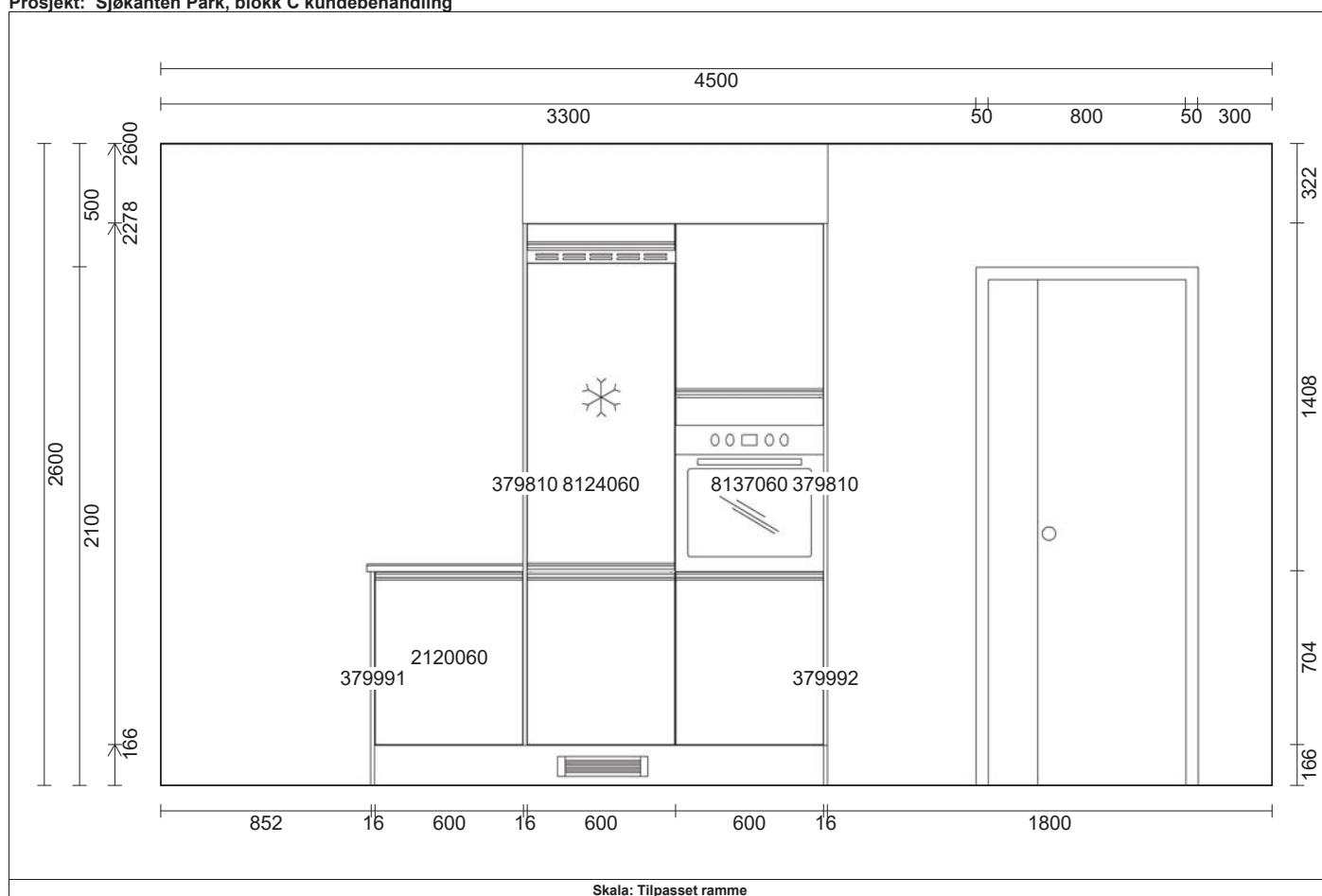


MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Åse Marie Gunvaldjord Side:1 (1)







Perspektivtegning: 2230/45/2 Kjøkken C702 - Oppgradert kjøkken
Prosjekt: Sjøkanten Park, blokk C kundebehandling

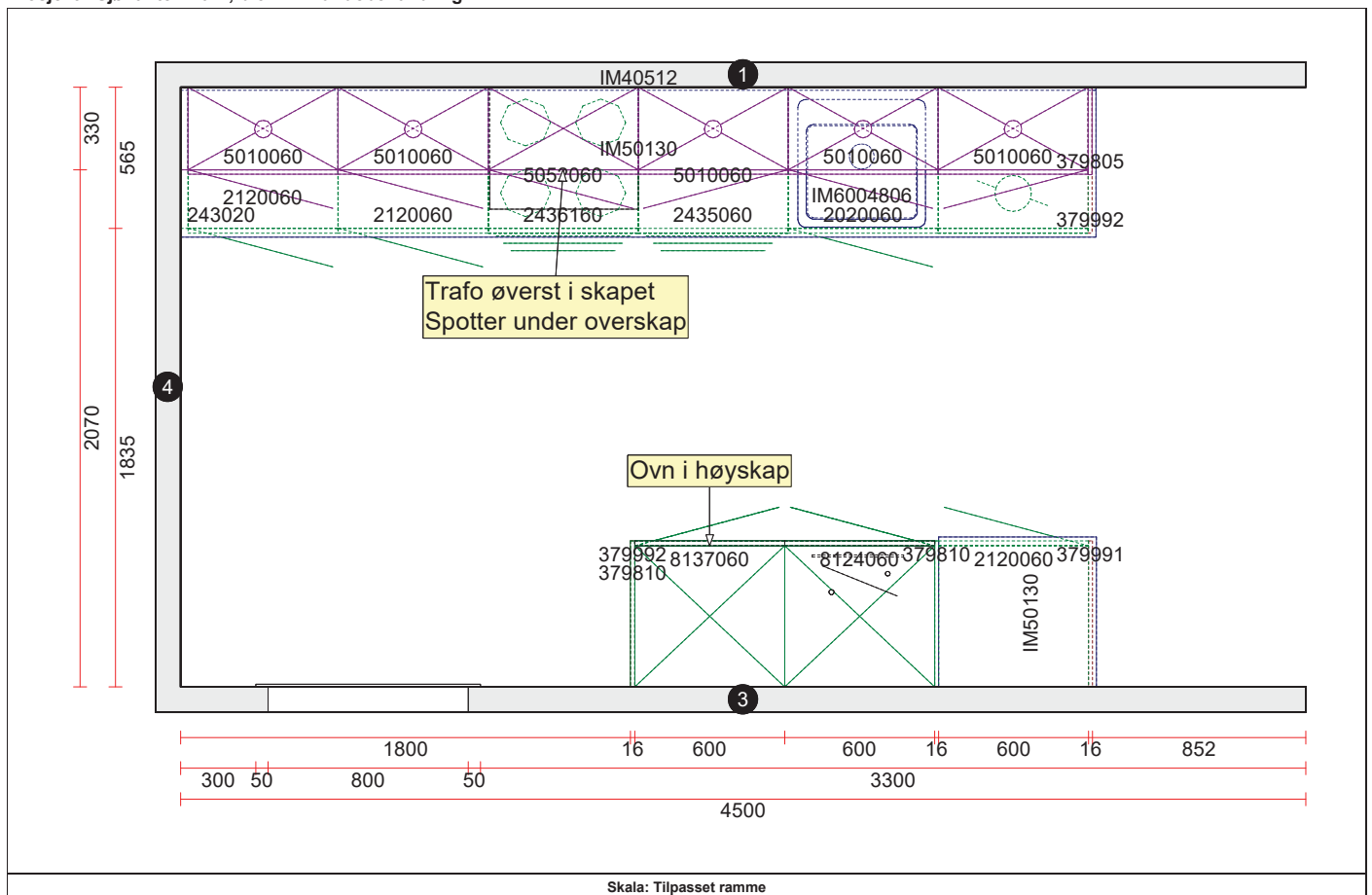
Skrevet ut: 23.02.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Åse Marie Gunvaldjord Side:1 (1)





Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 52, Bruksnummer 780, Seksjonsnummer 45 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

29.05.2024 kl. 03.10

Oppdatert per

29.05.2024 kl. 03.00

Adresse(r):

Gateadresse: Lervigsveien 3

Gatenr: 1592

Kommune: STAVANGER

Postkrets: 4014 STAVANGER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/937282-1/200 03.01.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/Fisjon

LILLE SJØKANTEN PARK AS

ORG.NR: 932 609 711

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/17282-4/102 05.09.1988 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18.
06.01.2017 LA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

1988/17282-5/102 05.09.1988 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Bestemmelse om kabelskap/master og kabler
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18.
06.01.2017 LA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

1988/17282-6/102 05.09.1988 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Bestemmelse om gate-veiskråning
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18.
06.01.2017 LA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

1988/17282-7/102 05.09.1988 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Bestemmelse om stikkledninger
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18.
06.01.2017 LA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

1988/17282-8/102 05.09.1988 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18.
06.01.2017 LA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

2020/2967274-1/200 03.09.2020 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 550
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

2020/2967274-2/200 03.09.2020 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 550
Bestemmelse om rømningsvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

2021/634453-1/200 31.05.2021 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 550
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

2021/634453-3/200 31.05.2021 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 550
Bestemmelse om rett til rømningsvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

2021/1269978-1/200 12.10.2021 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 780

GRUNNDATA

2024/1087884-1/200 12.02.2024 **SEKSJONERING**

21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/2238

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2024/1127694-1/200 21.02.2024 **BESTEMMELSE OM VEG**

21:00

Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 781
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: STAVANGER
KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226

2024/1136848-1/200 23.02.2024 **BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME**

21:00

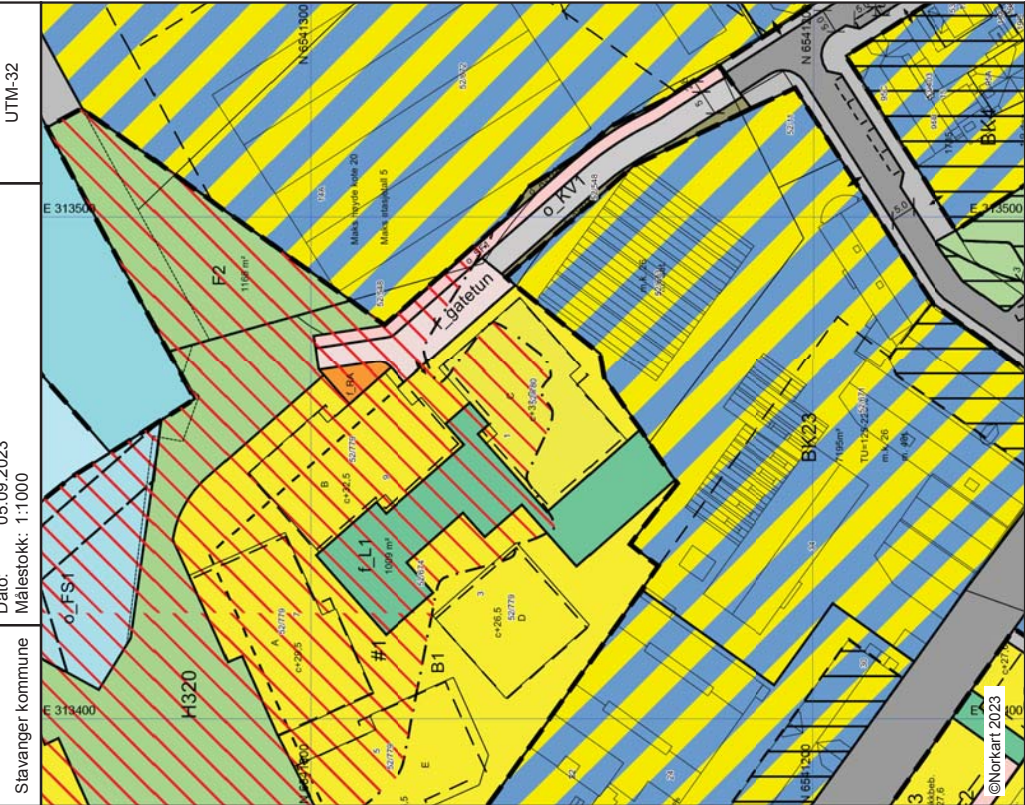
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 674
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 776 FNR:



Reguleringsplan

Eiendom: 52/780
 Adresse: Lenvigsveien 1
 Dato: 05.09.2023
 Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kreverne i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utarbeidet til uten samtykke fra kommunen jf. lov om endrverk.

Tegnforklaring

	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Barnehage
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Undervisning
	Blokkbebyggelse		Kontor
	Område for kontor		Eneriglekk
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Renovasjonsanlegg
	Offentlig barnehage		Uteoppholdsareal
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Leksplass
	Offentlig byggeområde		Gårdsplass
	Offentlige trafikkområder		Annet uteoppholdsareal
	Kjørveg		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Annan veggrunn		Bolig/forretning/kontor
	Gang/sykkelveg		Forretning/kontor/tjenesteyd
	Gangveg		Kontor/tjenesteyd
	Gåtetun		Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Torg		Veg
	Parkeringsplass		Kjørveg
	Bussholdeplass		Fortau
	Havneområde i lag		Torg
	Annentrafikkområde (på land)		Gåtetun
	Park		Gang/sykkelveg
	Turveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Anlegg for lek		Sykkelveg/-fak
	Frnområde i sjø og vassdrag		Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Badeområde		Annan veggrunn - grenstareal
	Grav- og urnelund		Leskur/plattformtak
	Privat småbåthavn (sjø)		Kai
	Område for anlegg i grunnen		Parkering
	Felles avkjørsel		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Felles gangareal		Blågrønnstruktur
	Felles parkeringsplass		Park
	Felles lekeareal for barn		Kombinerte grønnstrukturformål
	Felles gårdsplass		Ferdisel
	Annentfellesareal for flere eiendommer		Småbåthavn
	Bolig/Forretning		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Bolig/Kontor		Faresone - Flomfåe
	Kontor/Industri		Sikringsone - Byggefurud rundt veg, bane og
	Kontor/Offentlig		Sikringsone - Frisikt
	Kontor/Bensinstasjon		Sikringsone - Andre sikringsoner
	Annent kombinert formål		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Grense for restriksjonsområde		Bestemmelsesområde
	Grense for bevaringsområde		Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Bevaring av anlegg		Planens begrensning
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Formålsgrense
	Sikringsomgrense		Faresonegrense
	Angitthensynsgrense		Regulert tomtegrense
	Bestemmelsesgrense		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Regulert høyde		Bygg, kulturminner mm. som skal bevaras
	Boligbebyggelse		Bygggrense
	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebygg		Planlagt bebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		Bebyggelse som inngår i planen
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Regulert senterlinje
	Tjenesteydning		Friskiltlinje
			Regulert kant-kjørvegane
			Regulert kjørefak
			Regulert parkeringfak
			Regulert fotgjengefak
			Regulert støykjerm
			Bru
			Tunnel
			Målelinje/Avstandslinje

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

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

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

§ 1. Planens hensikt

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

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

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

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

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

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

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

2.2 Miljø

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

2.3 Universell utforming

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

2.4 VA-plan

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

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

2.5 Sikring mot tilbakeslag i avløpssystem

Avløpssystem skal sikres mot tilbakeslag.

2.6 Støy

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

2.7 Parkering

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

Bilparkering

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

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

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

Sykkelparkering

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

2.8 Lekeplasser

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

Sandlekeplasser skal etableres innenfor felt f L1 og f L2 og opparbeides med materialer av god kvalitet. Harde flater tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Sølforld skal dokumenteres i utomhusplanen.

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

2.9 Uterom

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

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

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

2.10 Renovasjon

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

B2: Boligene skal fortrinnsvis benytte anlegg o_RA i Vindmøllebakken (2475P).

K/T/B: Renovasjonsløsninger tillates plassert på o_Torg.

Retningslinjene for Stavanger kommune skal legges til grunn for utformingen.

2.11 Overvann

Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretslopp overholdes og naturens selvrensingsevne nyttes. Stedstilpassede løsninger skal etterstrebes.

Overvann fra B1 og B2 skal i størst mulig grad ledes ut i sjøparken.

2.12 Energi og miljø

Fjernvarme skal legges til grunn for valg av energiløsninger.

Før igangsettingsstillatelse gis må eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg være avklart

2.13 Nettstasjon

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

2.14 Leilighets sammensetning og bokvalitet

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

Planområdet kan inneholde maksimalt 171 boenheter.

Boligstørrelser skal være minimum 40 m² BRA.

Minimum 50% av boligene skal ha minimum 3 rom.

Andelen boliger med 4-rom skal være høyere enn 40%

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

Alle boenheter skal ha privat uteplass på minimum 4 m². Balkong/forhager/markterrasse skal utformes og skjermes med tanke på gode mikroklimatiske forhold (vind, regn, støy og solforhold).

Innenfor felt B1 og B2 skal det etableres minimum 140 m² areal fellestjenester for bolig (eksempelvis felles verksted for sport/hobby, forsamlingslokale, overnatningsmulighet for gjester, miljøstasjon, badstue, etc). Fellestjenester tillates eksponert i fasade.

§ 2.15 Uteoppholdsareal

Det er krav til 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsareal benyttet til kvartalslekeplass i felt o_F1 kan inngå i dette. For øvrig kan maksimalt 15 % av kravet til boligene, beregnes i o_F1.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Utomhusplan

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

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

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

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

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

Støyforhold skal dokumenteres ved innsendelse av utomhusplanen.

Det må dokumenteres at broer, brygger, kaier og fyllingskanter dimensjoneres for å tåle nødvendig belastning fra naturlig siltasjøl og klimatiske påkjenninger.

3.2 Anleggsplan

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

3.3 Miljøoppfølgingsplan

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

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

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

3.4 Områdestabilitet

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

3.5 Sjø og grunnundersøkelser

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

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Utnyttelse og høyder

Maksimalt tillatt BRA innenfor planområdet til boligbebyggelse er 14 300 m².

Følgende areal medregnes ikke i BRA:

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

4.2 Byggegrense

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

4.3 Boliger (felt B1)

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

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

Bygg A, B, C og E skal være satt sammen av to forskutte bygningsvolumer.

Bygningsvolumene skal oppføres med likeverdig grunnflate, ha takfall i ulike retninger og med høydesprang i henhold tabell under:

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

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

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

4.4 Boliger (felt B2)

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

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

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

4.6 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Nedgravde avfallscontainere tillates etablert innen f_RA.

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

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

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

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

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

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

5.2 Torg (o_Torg)

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

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

5.3 Gatetun (o_Gatetun) Arealer skal:

- utformes som forplass til boliger i felt B1
- utformes med offentlig karakter
- ivareta nødvendig adkomst til p-anlegg, tilkomst til tekniske anlegg, mm.
- ha trafikkrygg gangforbindelse med 2,5 m. bredde, i direkte tilknytning mellom fortauet i Lervigsveien og parken.

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

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

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

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

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

6.1 Gangforbindelse til Dokksmauet

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

6.2 Overordnet gangforbindelse/promenade

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

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

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

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

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

6.3 Sjøpark (o_F1)

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

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

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

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

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

6.4 Friområde i sjø (o_FS1)

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

6.5 Gangbro

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

§ 7. Hensynssone (Bevaring kulturmiljø, flomfare)

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fomyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledding, taktekkning osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer. Riving tillates ikke.

7.2 Hensynssone flomfare (H320)

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

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

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

§ 8. Bestemmelse til bestemmelsesområder

8.1 Parkering under terreng (Bestemmelsesområde #1)

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før rammetillatelse

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

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

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

9.2 Før igangsettingsstillatelse

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

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

9.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vedlegg 1. Illustrasjonsplan

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



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



Doknr.: 634453 Tilgjengelig: 31. 05. 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

1. VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

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

Som eier og hjemmelshaver til 52/550 i Stavanger kommune, gir Støperigården AS, org. nr. 973 807 223, 52/670 evigvarende og vederlagsfri rett til å vann- og avløpsledninger liggende på 52/550 og slik at ledningene kan kobles på det offentlige ledningsnett.

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

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


2. RØMMINGSVEI

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

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

Sted: Stavanger / Asker / dato: 20.2.2021

For Lervigsveien Bolig AS

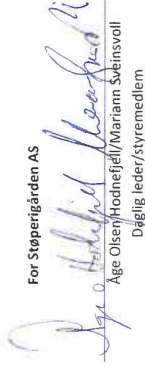

Lasse Lundhaug
styremedlem


Henrik Schüssler
styremedlem

Rekvirert iht. følgende
E22361126
og nr. 1340/19

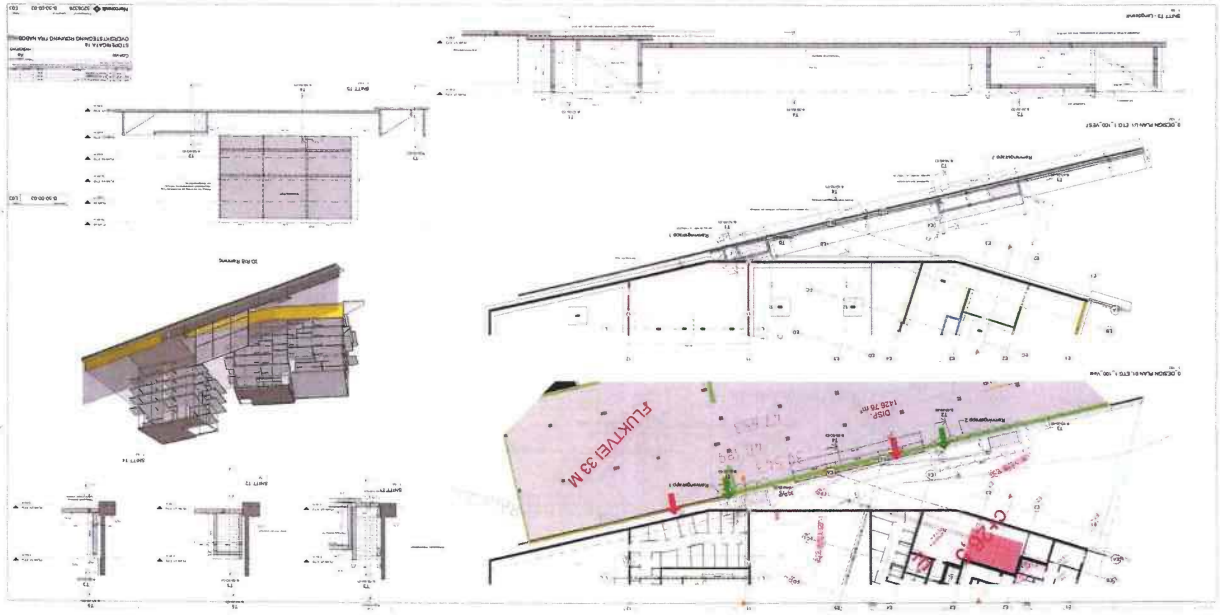


For Støperigården AS


Age Olsch Hodnefjell/Mariann Svainsvoll
Daglig leder/styremedlem

Vedlegg:

1. Kartskisse over rømmingsvei over 52/670.



VEDTEKTER FOR SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 2

1.

SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2, org. nr. xxx xxx xxx, og er et eierseksjonssameie ("**Sameiet**").

Sameiet omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 780 seksjonsnummer 1-45 i Stavanger kommune, med adresse Lervigsveien 1 ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 45 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den XX.XX.XXXX.

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

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

2.

SAMEIETRØKEN

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

3.

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1

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

3.2

Rettslig råddighet over seksjonen

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

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

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

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. *Bruksenheter og fellesarealer*

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

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

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 søklig grunn.

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

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

3.3.3

Utenørs tilleggsdeler for seksjoner i første etasje

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

4.

RETTIGHETER OG PLIKTER PÅ NABOEIENDOMMER

4.1

Felles uteareal

Alle seksjonseierne vil ha en ideell andel i 52/674, som ligger i et realsameie mellom seksjonseierne i Eiendommen og 52/779. Eiendommen er til felles bruk for sameierne i realsameiet og omfatter blant annet felles innkjøring og adkomst, renovasjonsbeholderne, uteoppholds- og lekeareal mv. Eierandelene i realsameie kan ikke skilles fra seksjonene.

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

4.2

Parkering

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

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

4.3

Boder

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

4.4

Tekniske anlegg

Garasjesameiet er forpliktet til å drift og vedlikeholde tekniske funksjoner som ligger i garasjeanlegget på 52/776 og som tjener Sameiet sammen med eierseksjonssameiet på 52/779. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/779 etter sameiebrøk. Eiendommen har brøk 45/161.

4.5.

Brann- og veianlegg i park

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1

Bruksenhetene

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

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

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

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

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

5.2 Fellesarealer

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

Vedlikeholdspikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette punkt 5.2 og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

6. FELLESKOSTNADER

6.1 Hva er felleskostnader?

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

6.2 TV/internett

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

6.3 Gass

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

6.4 Fjernvarme/tappevann

Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

Dersom sameiet installerer fjernvarme målere, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles iht. sameiebrøker (BRA).

6.5 Kostnader knyttet til rettigheter og plikter på andre eiendommer

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

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

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

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

6.6 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6.7 Lovbestemt panterett

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

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Eksempelvis, 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 tjuen 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

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- 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, flertalskrav 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;
 - samtynke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
 - samtynke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
 - samtynke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
 - samtynke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
 - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiers bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

8. STYRET

8.1 Valg av styre

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

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

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om saken 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 dobbelstemme.

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

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

12. MISLIGHOLD

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

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

13. FRAVIKELSE

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

14. MINDRETALLSVERN

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

- 0 0 0 0 -

	Bestilt leveranse:	Annet:
<i>Bad</i>	<p><i>Flis farge Pavigres Minos Ash 300x600mm/ 50x50mm (dusjsone)</i> <i>Innredning: Lind Bath City hvit; Porselensvask Lind Bath Seville</i> <i>Servantbatteri: Grohe eurosmart</i> <i>Speilskap: Lind Bath Garda</i> <i>Dusjgarnityr: Grohe Tempesta, Dusjbatteri: Groheterm</i> <i>Dusjhjørne: Vihtan Ocean 90x90</i> <i>Toalett: Villeroy & Boch ONOVO</i> <i>Betjeningsplate: Gerberit Sigma 01 Hvit</i></p>	
Kjøkken	<p>Front: Horisont Snø, Benkeplate: 600 Grå betong (laminat) Veggpanel: 600 Grå betong (laminat)</p>	Iht tegning og endringskontrakt Sigdal.
Parkett	Herdet tre - Lindura Meister Off White 205mm	
Fargevalg vegger	Standard, Washed Linen NCS 2303-Y14R i alle rom	
Innvendige dører	Standard, Unique 01L, Unique GW01L (glassdør)	
Blandebatteri kjøkken	Standard, Grohe Eurosmart	
Termostat vannbåren gulvvarme	Standard T-165	
Elektriske installasjoner	Standard	
Skyvedørgarderobe i entre (i leilighet der dette er vist på tegning)	Standard, front hvit glatt	
Gasspeis (i leilighet der dette er vist på tegning)	Standard omramming; Vision Line Superior L Sort, Standard innmat; Carrera steiner	
WC-rom (kun C702)	<p>Standard leveranse: Gulflis Pavigres Minos Ash 300x600mm. Innredning: Korsbakken Eris Hvit. Servant Korsbakken Osier hvit Blandebatteri: Grohe Eurosmart Speil: Pia Toalett: Villeroy & Boch ONOVO Betjeningsplate: Gerberit Sigma 01 Hvit</p>	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Yonatan Haile

Dato utkjørt: 24.06.24 Side 1 av 2

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 2	Vår ref.:	2139/39
Lervigsveien 3	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Lille Oslo Eiendom As
Organisasjonsnr: 933 364 631	Seksjonsnr:	39

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 214

Felleskostnader: Felleskostnader 2 214

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2024 **Tot. utg. i kr.:** 3 184

Felleskostnader: Garasjeleie 150

Felleskostnader 3 034

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Åse Lill Ladsten

Adresse: Malthaugbrautene 19

Postnr/-sted: 4046 HAFRSFJORD

Telefon: Mob.: 93082014

E-post: sjokanten@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2024

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 39 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 52/780 - seksjon:39

Bygningstype: Blokk med heis

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 6 Første innflytting: 01.06.2024 SSBnr: H0601

Heis: Ja Oppvarmingstype: Fjernvarme

Parkeringstype: Parkeringsplass

Systemlås: Nei

Antall rom: 0 BRA 82

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Brøk 82

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Yonatan Haile

Dato utkjørt: 24.06.24 Side 2 av 2

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 2	Vår ref.:	2139/39
Lervigsveien 3	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Lille Oslo Eiendom As

Organisasjonsnr: 933 364 631

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet består av 45 seksjoner.
Kommunale avgifter blir sendt til hver enkel seksjon
Bruksrett til parkeringsplass tinglyses som en rettighet på denne eiendommen
Bodene er plassert i parkeringsanlegget
Vannbåren varme med fjernvarme i gang, stue/kjøkken(ikke soverom). Elektriske varmekabler på badetrom.
TV internett via GlobalConnect - kun fibertilgang.
Bygningsforsikring via Protector Forsikring, polisenr. 3590925-1.1

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Yonatan Haile

Dato utkjørt: 24.06.24 Side 1 av 2

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 2	Vår ref.:	2139/40
Lervigsveien 3	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Lille Oslo Eiendom As
Organisasjonsnr: 933 364 631	Seksjonsnr:	40

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 268

Felleskostnader: Felleskostnader 2 268

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2024 **Tot. utg. i kr.:** 3 258

Felleskostnader: Garasjeleie 150

Felleskostnader 3 108

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Åse Lill Ladsten

Adresse: Malthaugbrautene 19

Postnr/-sted: 4046 HAFRSFJORD

Telefon: Mob.: 93082014

E-post: sjokanten@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2024

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 40 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 52/780 - seksjon:40

Bygningstype: Blokk med heis

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Første innflytting:	01.06.2024	SSBnr:	H0602
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringsplass:	Parkeringsplass				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0	BRA	84
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 84		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Yonatan Haile

Dato utkjørt: 24.06.24 Side 2 av 2

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 2	Vår ref.:	2139/40
Lervigsveien 3	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Lille Oslo Eiendom As
Organisasjonsnr: 933 364 631		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet består av 45 seksjoner.
Kommunale avgifter blir sendt til hver enkel seksjon
Bruksrett til parkeringsplass tinglyses som en rettighet på denne eiendommen
Bodene er plassert i parkeringsanlegget
Vannbåren varme med fjernvarme i gang, stue/kjøkken(ikke soverom). Elektriske varmekabler på badetrom.
TV internett via GlobalConnect - kun fibertilgang.
Bygningsforsikring via Protector Forsikring, polisenr. 3590925-1.1

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Yonatan Haile

Dato utkjørt: 24.06.24 Side 1 av 2

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 2	Vår ref.:	2139/45
Lervigsveien 3	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Lille Oslo Eiendom As
Organisasjonsnr: 933 364 631	Seksjonsnr:	45

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 457

Felleskostnader: Felleskostnader 2 457

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2024 **Tot. utg. i kr.:** 3 517

Felleskostnader: Garasjeleie 150

Felleskostnader 3 367

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Åse Lill Ladsten

Adresse: Malthaugbrautene 19

Postnr/-sted: 4046 HAFRSFJORD

Telefon: Mob.: 93082014

E-post: sjokanten@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2024

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 45 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 52/780 - seksjon:45

Bygningstype: Blokk med heis

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	7	Første innflytting:	01.06.2024	SSBnr:	H0702
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringsplass:	Parkeringsplass				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0	BRA	91
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 91		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Yonatan Haile

Dato utkjørt: 24.06.24 Side 2 av 2

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 2	Vår ref.:	2139/45
Lervigsveien 3	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Lille Oslo Eiendom As
Organisasjonsnr: 933 364 631		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet består av 45 seksjoner.
Kommunale avgifter blir sendt til hver enkel seksjon
Bruksrett til parkeringsplass tinglyses som en rettighet på denne eiendommen
Bodene er plassert i parkeringsanlegget
Vannbåren varme med fjernvarme i gang, stue/kjøkken(ikke soverom). Elektriske varmekabler på badetrom.
TV internett via GlobalConnect - kun fibertilgang.
Bygningsforsikring via Protector Forsikring, polisenr. 3590925-1.1

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207235019 / Megler: Leiv Inge Stokka

Adresse: Lervigsveien 3

Gnr: 52/780

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 02.07.2024

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

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. 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 verdivudering fra EiendomsMegler 1: ja nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse 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)



Leiv Inge Stokka
Eiendomsmegler MNEF
952 10 773
leiv.inge.stokka@em1sr.no



Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

Utbygger:
Lille Sjøkanten Park AS

EiendomsMegler 1 Nybygg
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Org. nr. 923734953
Telefon: 915 02 070
Oppdragsnr: 2207235019

EiendomsMegler **1**