Nybygg

Siriskjær
4014 STAVANGER



EiendomsMegler 1



Olav Kristensen
Eiendomsmegler
900 86 442
olav.kristensen@emlsr.no



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

DET HANDLER OM DRØMMER!
Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.
Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.
For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.
For å møte dine drømmer.
Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.
Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prislisten er sist oppdatert 03.11.2026

Prisliste

Siriskjær

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
A-H0201	72,5	67,5	2	2				Solgt
A-H0202	56	51	1	2				Solgt
A-H0203	57	52	2	2				Solgt
A-H0204	58	53	2	2	4 990 000	19 090	5 009 090	
A-H0301	78	73	2	3	7 400 000	23 590	7 423 590	
A-H0302	56	51	1	3	4 700 000	18 640	4 718 640	
A-H0303	57	52	2	3				Solgt
A-H0304	58	53	2	3				Solgt
A-H0401*	78	73	2	4	7 600 000	23 590	7 623 590	
A-H0402	56	51	1	4				Solgt
A-H0403	57	52	2	4	5 750 000	18 860	5 768 860	
A-H0404	58	53	2	4	5 190 000	19 090	5 209 090	
A-H0501*	78	73	2	5				Solgt
A-H0502	56	51	1	5				Solgt
A-H0503	57	52	2	5	5 900 000	18 860	5 918 860	
A-H0504	58	53	2	5	5 290 000	19 090	5 309 090	
A-H0601*	78	73	2	6	8 050 000	23 590	8 073 590	
A-H0602	56	51	1	6	5 200 000	18 640	5 218 640	
A-H0603	57	52	2	6	6 100 000	18 860	6 118 860	
A-H0604	58	53	2	6	5 490 000	19 090	5 509 090	
A-H0701*	181	170	3	7				Solgt
B-H0201*	171	166	3	2				Solgt
B-H0202	56	51	1	2				Solgt
B-H0203*	92	87	2	2	8 000 000	26 710	8 026 710	
B-H0301*	94	89	2	3				Solgt

* Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 550 000,-.

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.

Prislisten er sist oppdatert 03.11.2026

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
B-H0302*	88	83	2	3				Solgt
B-H0303	56	51	1	3				Solgt
B-H0304*	92	87	2	3	8 500 000	26 710	8 526 710	
B-H0401*	94	89	2	4				Solgt
B-H0402*	141	136	2	4				Solgt
B-H0403*	92	87	2	4	8 950 000	26 710	8 976 710	
B-H0501*	94	89	2	5				Solgt
B-H0502*	88	83	2	5				Solgt
B-H0503	56	51	1	5				Solgt
B-H0504*	92	87	2	5	9 150 000	26 710	9 176 710	
B-H0601*	94	89	2	6	9 800 000	27 160	9 827 160	
B-H0602*	141	136	2	6	15 500 000	37 710	15 537 710	
B-H0603*	92	87	2	6				Solgt
B-H0701*	147	142	3	7	18 000 000	39 060	18 039 060	
B-H0702*	137	132	3	7	15 500 000	36 810	15 536 810	

* Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 550 000,-.

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: Siripynten Utbygging AS
Adresse: Haakon VIIs gate 8, 4005 STAVANGER
Org.nr: 994157639

PROSJEKTBESKRIVELSE

Vi er stolte over å presentere Siriskjær - et nytt og eksklusivt boligprosjekt helt i sjøkanten i Stavanger Øst. Her bor du solrikt, med sjøen som nærmeste nabo og byen like i nærheten. Siriskjær er skapt for deg som ønsker noe mer enn bare en leilighet - et hjem i et moderne og kontrastfylt miljø, hvor det maritime møter det urbane på en helt egen måte.

Med sin unike beliggenhet blir sjøen en naturlig del av hverdagen, samtidig som restauranter, kultur og byliv er rett utenfor døren. Siriskjær kombinerer det trygge og komfortable med et innovativt og særegent uttrykk - et boligprosjekt som inviterer til en urban livsstil i et levende område ved vannkanten.

I Siriskjær ligger alt til rette for å nyte livet, både i og utenfor leiligheten. Her får du tilgang til eksklusive fellesfasiliteter som badstue med egen spaavdeling, lounge og gjesterom - skapt for rolige morgener, gode samtaler og små pauser fra hverdagen, tett på sjøen.

Enten du er på jakt etter noe lettstelt og enkelt, eller ønsker god plass til familie, venner og livet rundt deg, finner du leiligheter tilpasset ulike behov og livsfaser. I Siriskjær kan du velge mellom moderne leiligheter fra 51 til 170 m². Ta kontakt med megler, så hjelper vi deg gjerne med å finne leiligheten som passer best for deg og dine ønsker.

BELIGGENHET

Siriskjær har en sentral og samtidig tilbaketrukket plassering i Stavanger Øst med et levende nærmiljø. Urbant og naturnært på samme tid. Bydelen fremstår med en gjennomført arkitektur, spennende omgivelser og nærhet til sjøen. Det er flotte turområder ved Rosenli og Godalen med badestrand. Her finner man både stupebrett, badeplass, lekeapparater og gressplener, og dette er et veldig populært område sommerstid. Gåturen til sentrum tar ca. 10-15minutter. Kort avstand til bussholdeplass.

Med utgangspunkt fra leiligheten kan en enkelt benytte seg av bydelens mangfoldige og voksende tilbud. Du finner dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, Tou Scene og treningssenter like i nærheten.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

https://siriskjer.no/

ADRESSE

Siriskjær, 4014 STAVANGER

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 54, bnr. 1207 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 4 500 000 til kr 18 000 000
Totalpris fra kr 4 518 640 til kr 18 039 060

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

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545
- Oppstartskapital til sameiet kr 5 000

Omkostninger fra kr 18 640 til kr 46 690

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

Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- ved stilt §12 garanti.

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.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova §

12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntrer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.
Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.
Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Det er gitt rammetillatelse fra Stavanger kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at det selges 65 % av leilighetene. Det utgjør 26 av 40 leiligheter.
- åpning av byggelån

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.27.

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

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

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

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 650 kalenderdager etter at

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

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

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

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

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

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

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

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

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

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.
Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

AREALANGIVELSE
BRA fra 56 kvm til 181 kvm
BRA-i fra 51 kvm til 170 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 19.08.26 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, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

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

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

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

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

BRA-b
Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

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

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)
Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA
GUA (gulv areal)
Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

INNHOLD
Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD
Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM
1 - 3

ETASJER
2-7

EIERFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Prosjektert Leilighet

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

BYGGEMÅTE
Tre og betong.

BYGGEÅR
Forventet ferdigstilt 1. kvartal 2029.

TOMT
Tomteareal er ca. 4152 kvm på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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

Tomten vil bli fradelt og er estimert til 2 000kvm. Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE
Utvalgte leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr. 550 000,-.

Anleggseiendommen vil bli søkt organisert som egen næringsseksjon hvor den enkelte eier en parkeringsrett med andel 1/20.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i pkjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

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

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

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: Obos Forvaltning.

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.
Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

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

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

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

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

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.
Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

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

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

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

Felleskostnadene antas å bli ca kr 28 pr. kvm BRA pr. mnd.

og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer renovasjonskostnad 319 pr. mnd, aksesspunkt Altibox 99 pr. mnd og 200 pr. mnd. for de som kjøper parkeringsplass. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

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

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

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

VELFORENING

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

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

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

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

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

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

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSER/SERVITUTTER

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

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

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

AVBESTILLING

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

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

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til: 0,8% per salg. EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

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

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

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

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg 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

Energiattest per enhet er ikke utarbeidet. Bygget vil tilfredstille minimum energimerke grønn B, men de enkelte leilighetene kan variere mellom A og C avhengig av plassering i bygget. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får overlevert sammen med leilighetens FDV ved overtakelse

OPPVARMING

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod, teknisk rom eller i himling. Vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle oppholdsrom utenom soverom og bod.

ADGANG TIL UTLEIE

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

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.
Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.
Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, Jfr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40.

Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

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

SELGERS SANKSJONER

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

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før

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

TVISTER

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

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Tegninger datert 19.08.26
Kjøkkentegninger ettersendes
Reguleringsplan med bestemmelser
Basiskart/situasjonskart
Leveransebeskrivelse
Utomhusplan
Grunnbok
Forslag til vedtekter og budsjett

OPPDRAGSANSVARLIG

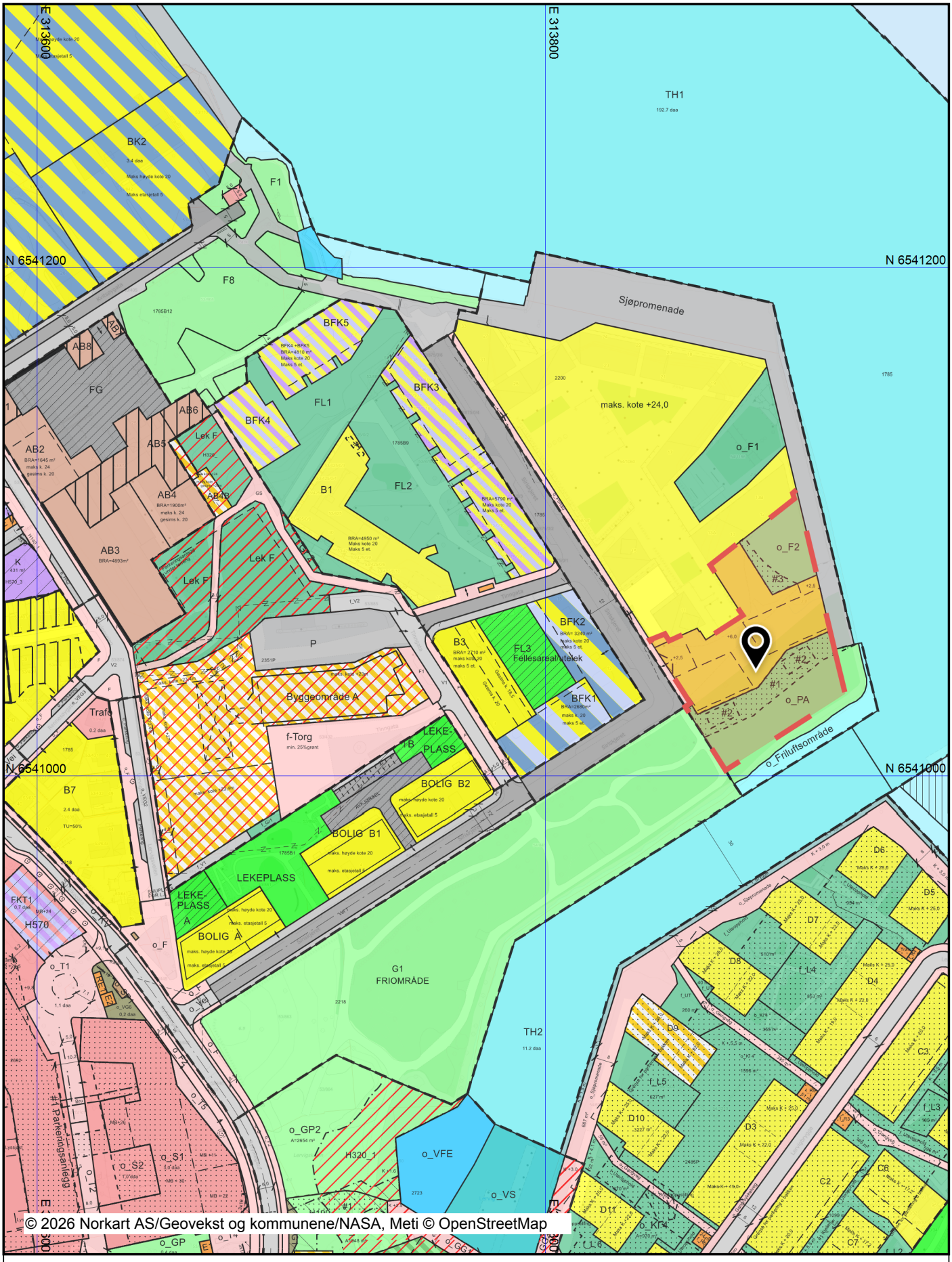
Megler: Olav Kristensen
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 86 442

EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: nybygg@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207265010
Oppdatert dato: 03.11.2026.

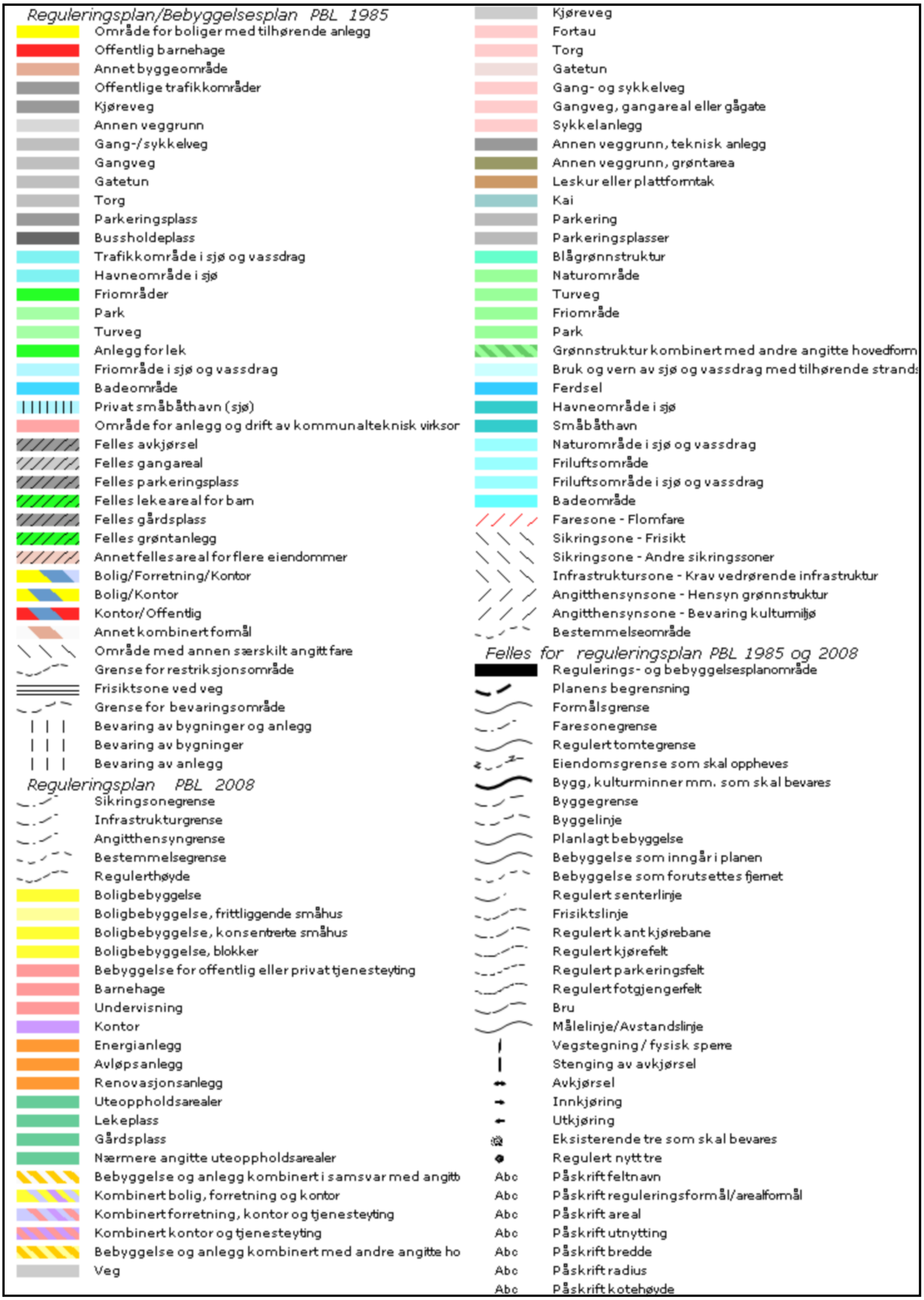
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.05.2026 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



PLAN 2200. REGULERINGSPLAN FOR SIRISKJERET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kultur og byutvikling 30.03.2007, sist revidert 22.05.07

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 11.06.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Stavanger bystyre 15.12.2025	Endrede bestemmelser for trinn 2 (Alternativ 1 med endret pkt. 8-4)	pbl § 12-14.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for et bærekraftig og levende byområde som skal være et referanseprosjekt for urbant trebyggeri med i hovedsak boliger og noe næringsvirksomhet, i henhold til det bearbeidete vinnerforslaget i arkitektkonkurransen for Siriskjær.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet for trehusbyen på Siriskjær skal følges både når det gjelder hovedvisjoner, kvalitetsmål og anbefalte tiltak innenfor temaene: bebyggelse og uterom, arkitektur og materialressurser, energibruk, universell utforming og forurensning.

§ 2.2 Bruk

Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friarealer o.a. i urimelig grad mht. f.eks. støy, rystelser, støv, lukt eller trafikkbelastning.

§ 2.3 Utforming og opparbeidelse

Bygninger og uterom skal fremstå med overbevisende arkitektonisk kvalitet. Prosjektet må planlegges og opparbeides i forhold til vindskjerming og solforhold. Uterommene skal planlegges for lek og rekreasjon og for å stimulere til sosialt liv for alle generasjoner. Ulike elementer, material- og fargebruk skal ha et enhetlig preg. Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede.

Tre skal inngå som et hovedmateriale og det skal benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsettingsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.

Kaiplaten i nord, som fungerer som fundament for kaien, må beholdes.

§ 2.4 Energi

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskropp.

§ 2.5 Frisiktsoner

Ved eventuelle adkomster skal det legges inn nødvendige frisiktsoner. Innenfor disse sonene tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 2.6 Forurensning

Masser som i henhold til undersøkelser og analyser viser seg å inneholde miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensingsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven**.**

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Illustrasjonsplan/Bebyggelsesplan

Illustrasjonsplan skal legges til grunn og følges. Dersom denne fravikes, kreves bebyggelsesplan for området.

Bebyggelsesplanen skal da redegjøre for følgende:

- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer. Fordeling mellom ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Det må leveres modell som viser den planlagt bebyggelsen.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og planlagt nabobebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
- Tomteutnyttelse for viste byggeområder
- Avkjørsler, atkomstforhold, og internveier
- Tilknytning til overordnet/tilstøtende gang- og sykkelveinett både etablert og regulert samt gangforbindelser til kollektivtransport
- Parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse
- Siktlinjer
- Fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell fotomontasje e.l.
- Håndtering av avfall o.l.
- Rekkefølgekrav for nødvendige tiltak/opparbeidelser som måtte ha framkommet i noen av undersøkelsene nevnt i § 3.1.2 eller andre steder
- Krav til opparbeidelsesplaner, skiltplaner og gatebruksplaner for aktuelle områder mht. innhold og rekkefølgekrav (se § 3.2)

§ 3.2 Opparbeidelsesplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i målestokk min. 1:200 for uteområdene, inkludert sjøpromenaden. Dersom det er aktuelt med en gradvis utbygging av området, skal det også vises hvordan den midlertidige situasjonen skal løses (se § 8.3). Planen skal godkjennes av kommunen.

Planen skal redegjøre for terrengbehandling, materialbruk, beplanting, belegg, belysning, lekeapparater og ev. annet utstyr, forstøtningsmurer o.l. Ved en trinnvis utbygging må planen også redegjøre for eventuell midlertidig opparbeidelse av ubebygde arealer.

§ 4 BYGGEOMRÅDE: BOLIG

§ 4.1 Bruk

Området kan brukes til boligformål. Det tillates maks. 170 boenheter i området, og maksimalt 40 i trinn 2.

Mindre kontorvirksomhet, butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheter i området, kan tillates i 1.etasje. I trinn 2 tillates også fellesfunksjoner for boligene. Ordinære boliger tillates ikke i 1.etasje.

Det kan plasseres en transformatorastasjon i området under nytt terreng.

§ 4.2 Krav til byggesøknad

Søknad skal redegjøre for material- og fargebruk og i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise ev. nabobebyggelse. Søknad skal redegjøre for lokalklimatiske forhold og eventuelle nødvendige tiltak.
For trinn 2 skal hovedfasadematerialе være trekledning med farge tilsvarende trinn 1. Andre farger og materialer kan benyttes i inntrukkede deler av bebyggelsen og bygningsdetaljer.

§ 4.3 Høyde

Byggehøyden skal være maks kote +24. Det tillates enkelte overskridelse inntil maks kote +27 som vist på illustrasjonsplan og snitt A-A og B-B datert 15.02.2007.
For trinn 2 er maksimale høyder for bebyggelsen som vist i snitt C og D datert 14.03 2025.
For areal med høyde t.o.m. +6,0 (overdekket underetasje) tillates nødvendig rekkverk over denne høyden.

§ 4.4 Bruksareal

T-BRA=25.600 m^2 hvorav min. 6.550 m^2 skal ligge under nytt terreng.
For trinn II er maksimal BRA= 5 300 m^2.

§ 4.5 Ubebygde deler av tomten

Arealene skal opparbeides etter plan iht. § 3.2.

§ 4.6 Lekeplasser

Behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor byggeområdet.

§ 4.7 Av- og pålessing mv.

Av- og pålessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Varemottak må ikke legges inn mot boligområder.

§ 4.8 Parkering

Det skal etableres 1 plass pr. bolig pluss 1 plass pr. 100 m^2 annet bruksareal. For trinn 2 er parkeringskravet for bil 0,5 plasser pr. boenhet, pluss 0,2 gjesteplasser pr boenhet.

Parkering skal skje i fellesanlegg. Parkeringsplasser tilknyttet annet bruksareal skal kunne benyttes til gjesteparkering for boligene utenom arbeids- og åpningstid.

Det skal legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet fortrinnsvis under tak, inne i bygg, eller nær inngangsparti. For trinn 2 er kravet minimum 2 plasser for boenheter under 60 m^2 BRA, 2,5 plasser for boenheter over 60m^2 BRA. I tillegg skal det være 0,5 gjesteplassser pr. boenhet.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1 Sjøpromenade

Arealet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen. Promenadens avslutning mot sjøen skal være vertikal, ikke en skrånende fylling. Promenaden kan utvides inn i byggeområdet i forhold til det som er vist på plankartet, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges med arkade. Det må sikres en attraktiv trasé med tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggingsområder, -trinn og -faser.

Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy.
Utformingen av promenaden må ta hensyn til faren for en eventuell skipskollisjon.

I nord der promenaden er vist med en bredde på 22 m kan den benyttes til havneformål som ikke er i strid med § 2.2 eller er til hinder for allmenn ferdsel gjennom området.

Innenfor den viste byggegrensen i nord tillates bebyggelsen å krage ut over sjøpromenaden. Her skal det være en fri høyde på min. 5 m.

§ 6 FRIOMRÅDER (F1, F2)

Områdene skal sammen oppfylle funksjonen som kvartalslekeplass for boligene i planområdet. Områdene skal opparbeides etter plan iht. § 3.2. Det skal tilrettelegges for naturinnhold og grønt. Det skal vektlegges å skape sammenheng og levedyktighet i parkområdene, og med gode vind- og solforhold. For F2 gjelder i tillegg § 9, #3

§ 7 SPESIALOMRÅDER

§ 7.1 Anlegg i grunnen

Områdene kan benyttes til nedsenkbare avfallscontainere. Ledig areal over bakken skal opparbeides som en del av fortauet.

§ 7A BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 8.1 Torg/gågate - Sjøpromenade

Sjøpromenade skal tilknyttes offentlig vei og være ferdigstilt før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

§ 8.2 Friområder og lekearealer

Før det gis rammetillatelse skal friområdene F1 og F8 innenfor reguleringsplan 1785 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Arealer for lek (sandlekeplasser og kvartalslekeplass) skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. For trinn 2 gjelder dette F2, lekearealer innenfor boligformålet, samt arealet omfattet av bestemmelsesområde #1.

§ 8.3 Ubebygde arealer i byggeområdet

Ved en gradvis utbygging av området, skal ubebygde deler av byggeområdet, som naturlig hører til bebyggelsen som skal bygges, være ferdig opparbeidet etter plan iht. § 3.2 før bygningene tas i bruk. Eventuelle allerede utfylte arealer som naturlig tilhører senere byggetrinn skal gis en midlertidig opparbeidelse som sikrer tilfredstillende tilgjengelighet og estetisk standard (se § 3.2).

§ 8.4 Trafikk- og friområder

Før det gis rammetillatelse skal følgende trafikkområder (inkludert vann- og avløpanlegg, og ev. tilliggende kryssområder) være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Veien mellom F1 og F8 fram til BK9
- Veien mellom planområdet og felt BK9 og BK5/BK10 i plan 1785
- Veien mellom felt BK11 og BK8/BK10 i plan 1785
- Sjøpromenaden (se § 7.1).
- De deler av Haugesundsgata og Ryfylkegata som er vist i reguleringsplan 1785.

For trinn 2 skal den delen av promenaden som ikke er ferdigstilt, og hele friområde o_PA, være sikret opparbeidet før rammetillatelse

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 Området skal opparbeides parkmessig i sammenheng med o_PA og Lervigparken generelt. Området skal sikre tilkomst til de viste brannoppstillingsplassene, jf # 2.

#2 I områdene skal det ikke etableres elementer eller installasjoner som kan hindre bruk til brannoppstilling.

#3 I området skal terrenget bearbeides for å få en god overgang mellom tilgrensende boligareal og de aktive delene av friområdet.

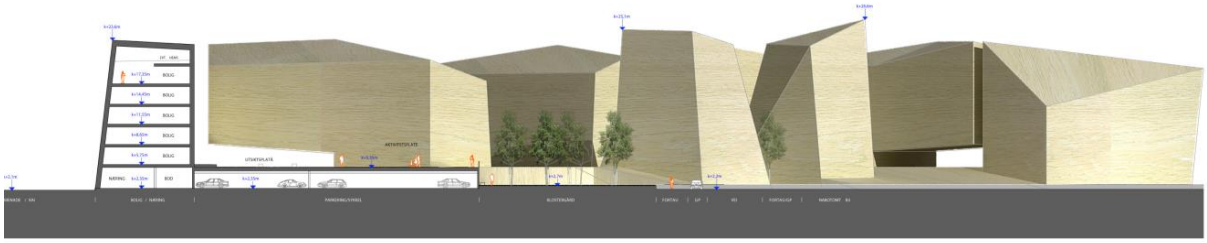
Plan 2200- Vedlegg

Illustrasjonsplan revidert 16.08.2025



Snitt A-A og B-B (trinn 1)

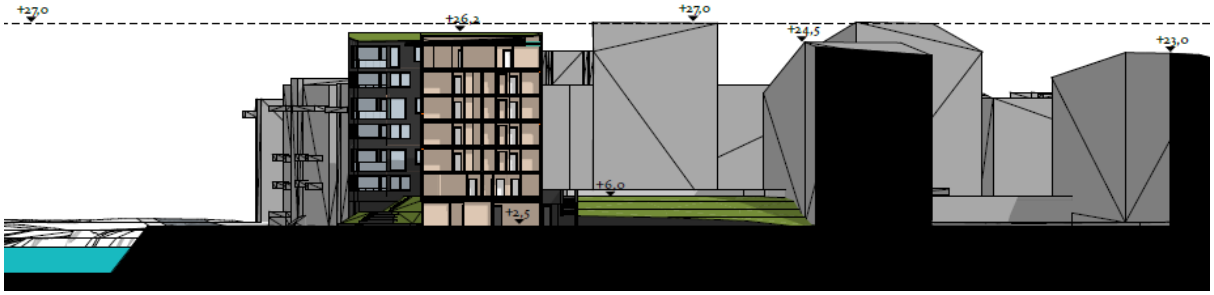
SNITT A-A

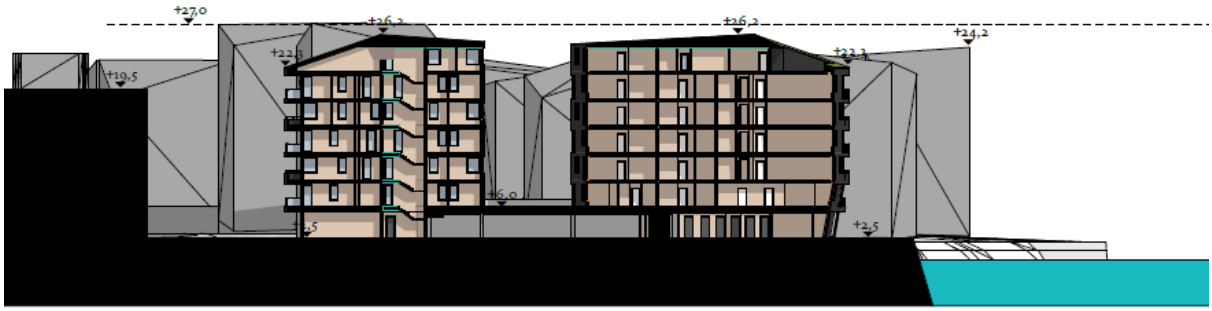




SNITT B-B

Snitt C og D datert 12.05.2025 (trinn 2)





Situasjonskart

Norkart

Kommune: Stavanger
Eiendom: 54/1207
Adresse:
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Helen & Hard
Helen & Hard,
Erfjordgata 8 Stavanger 4014
+4740640672 arkitekt@arkitektfirma.no

Leveransebeskrivelse Siriskjær

Standarden som beskrevet er grunnstandard. Alle som kjøper leilighet tidlig nok får mulighet for tilvalg.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller utføres i betong, mens skillevegger mellom leilighetene utføres enten som betongvegg eller lettvegger, som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes fasade er trekledning.
Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene leveres i eikelaminat. Dører i fellesanlegg leveres i henhold til krav, med dørpumpe.

Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert. På balkonger leveres en kombinasjon av glassrekkverk og tett rekkverk, impregnerte terrassebord over betongdekke. Takrenner og nedløp leveres i aluminium.

Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Dette kan medføre justering av innredning. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

Gulv

Alle rom med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres herdet tregulv i enstavs eik.

Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i mindre størrelse.

Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.
Vaskerom leveres med gulvbelegg.

Vegger

Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med helsparklet gipsplater eller fiberduk, malt 2 strøk i valgfri farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.

På bad leveres keramiske fliser i format 60 x 60 cm. Mulighet for kostnadsfrie valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg i tilvalgsprosessen.

Himlinger

Sparklet og malt himling i oppholdsrom. Sparklet og malt himling eller gipshimling i gang/entré og bad. Himlingshøyde oppholdsrom ca. 2,60 m. Enkelte rom kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal Favn, eikefront i stående finer. Mulighet for 15 fargevalg i tillegg til Favn Nøtt, kostnadsfritt. Benkeplate i høytrykkslaminat med rett forkant, og vask for nedfelling. De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen/ mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Røroshetta ventilator eller tilsvarende leveres. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap.

Innvendige dører

Det leveres kompaktdører med dempelist. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømming for ventilasjon. Det leveres dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

Bad

Innredning fra Sigdal, type Eng, med vask og speil med integrert lys. 2 fargevalg å velge mellom, kostnadsfritt. Ettgreps servantbatteri, dusjnisje 90 x 90 cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr. tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr og hånddusj. Vegghengt toalett, Unopax løsning eller tilsvarende, og demping i lokket. Tilkobling og avløp for vaskemaskin og tørketrommel på bad eller i vaskerom.

Gjeste-WC

Møblering av gjeste-wc leveres fra Sigdal, type Eng. Håndvask med underskap, og speil med lys. Vegghengt toalett, Unopax – løsning, eller tilsvarende, og demping i lokket.

Vinduer

Dører og vinduer i tre med glass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht fargekart fra interiørarkitekt. Smyg/foring innvendig i eikeutseende. Lakkert aluminiumsbekledning utvendig.

Det leveres ikke solskjerming som standard, men byggenes sørfasader leveres klargjort for solskjerming. Dette kan bestilles av kunde under tilvalgsprosessen.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i eikelaminat. Vrider i børstet stål.

Listverk

Listverk leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Balkongdører og vinduer leveres listefrie.

Diverse utstyr

Brannslukkingsutstyr og røykvarsler leveres i henhold til forskriftskrav.

Sprinkleranlegg leveres i henhold til krav.

Ventilasjon og oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod, vaskerom eller i himling. Vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle oppholdsrom utenom soverom og bod.

Fellesarealer

Det leveres flis 60 x 60cm i inngangspartiet i 1. etasje. I øvrige gangareal og trapper leveres teppeflis. Rekkverk i fellestrapper leveres i lakkert stål med håndløper. Postkasseløsning innfelt i vegg. Dørskilt til hver leilighet.

Elektrisk

Energi/oppvarmingskarakter vil utgjøre en del av FDV- dokumentasjonen som overleveres ved ferdigstillelse.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2026. Det leveres i tillegg utelampe med stikkontakt på balkong. Det leveres downlights i bad, samt taklampe i bod.

TV/bredbånd

Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox. Det er medtatt trekkerør frem til sikringsskap i hver boenhet. Det forutsettes trådløs dekning i boenheten.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer og plassering av utstyr og innredning som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

Parkering og sportsbod

Parkeringsplasser etableres i parkeringsanlegg. Enkelt leiligheter får mulighet til kjøp av parkeringsplass. Se prisliste.

Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen. Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass eller i fellesanlegg. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca. 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylinderlås eller hengelås.

Sykkelparkering

Det skal leveres minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Sykkelplassene blir etablert i parkeringskjeller og i utomhusanlegget.

Utomhusarbeider

Utomhusarealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer. Deler av utomhusanlegget er offentlig areal som skal overskjøtes til Stavanger kommune. Tekniske planer er ikke godkjente av kommunen på salgstidspunktet, så det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlige pålegg.

El-skap

Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett i fellesarealer/trapperom. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen. Plassering av skap i fellesareal plasseres i forbindelse med detaljprosjektering.

Tilvalgsmuligheter

Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i leilighetene. Endringer og tilvalg vil bli håndtert gjennom programmet Ruccoria. Alle kjøperne vil bli innkalt til en gjennomgang av leiligheten sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I møtet gjennomgås leilighetens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalgsbehandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnad vil tilkomme.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. Det vil komme 15 % administrasjonsgebyr på alle tilvalg.

Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/ kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endringer som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Det avtales at kjøper ikke kan kreve endringer etter tilleggsarbeider som samlet øker vederlaget med 15 % eller mer jf. Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres fra entreprenør og må betales sammen med sluttoppgjør for leiligheten, til meglers klientkonto.

Annet

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prosjektet, bilder, illustrasjoner og tegninger.) Ved eventuell motstrid mellom kontraktsdokumentene, gjelder den dokumentrangeringen som fremgår av kjøpekontrakten. Senere skriftlige og uttrykkelig avtalte endringer og tilvalg går foran den generelle leveransebeskrivelsen. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presisieres spesielt at kjøkken leveres iht egen kjøkkentegning. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Endelig karakter fastsettes ved ferdigstillelse.

Leiligheten blir byggerengjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre leiligheten på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Endring i leilighetens BRA-i-areal mindre enn +/- 2 m2 gir ikke grunnlag for justering i pris.

Stavanger 14.08.26
Solon Eiendom



Tegnforklaring

- Formålsgrense
- Tiltaksgrense
- Byggegrense
- Frisikt
- Eksisterende kote
- Ny kote
- Eksisterende høyde
- Ny høyde
- Brannoppstillingsplass
- Sykkelparkering
- Lekeapparat med fallsone
- Pergola
- Trapp
- Benk/sitteelement i varierende størrelser
- Sittegruppe
- Klippet gress
- Eng
- Busker
- Nye trær
- Trær Lervigparken
- Hekk
- Betongheller
- Tråkkheller
- Tråkkheller
- Eksisterende betongdekke
- Asfalt
- Grus
- Sand
- Trestammer

Prosjekt: Siripynten			
Byggherre: Siripynten utbygging AS			N
Arkitekt: Helen & Hard			
Fase: Skisseprosjekt			
Tegningsnavn: Utomhusplan (rotert)			Tegningsnr: L01-01
Prosjektnr.: C9-001	Rev.nr.: -	Dato: 10.03 2026	Målestokk: 1:300 (A3)
Landskapsarkitekt: ATSITE	Filipstadveien 5, 0750 Oslo anne@atsite.no / 97040248	Jobsgata 8da, 4017 Stavanger ie@atsite.no / 47307240	
Sign.: IRU		Kontroll: IW	

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 54, Bruksnummer 1207 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.08.2026 kl. 12.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.08.2026 kl. 11.50

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/19027-2/102 11.12.2000 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/1424317-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/1256601-1/200 09.11.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 28 300 000
Panthaver: HADRIAN EIENDOM AS
ORG.NR: 976 145 364

2023/1410286-1/200 18.12.2023 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1379896-1

2023/1379896-1/200 08.12.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Registrert feil panthaver
15.12.2023 Arkivref. 23/45022-2
Rettet etter tingl. §18

2023/1424317-1/200 20.12.2023 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: SIRIPYNTEN UTBYGGING AS
ORG.NR: 994 157 639

GRUNNDATA

2023/1193665-1/200 26.10.2023 12:31 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 54 BNR: 841
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

U T K A S T V E D T E K T E R

for

«Sameiet Siripynten»
(Adresse Siriskjæret nr XX og XX)
Org.nr._____

Vedtektene fastsettes av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Siripynten. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst den _____

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen og 1 Næringsseksjon parkering (Siripynten Garasjesameie) som består av [20] p-plasser, på gnr. 54, bnr. 1207 i Stavanger kommune

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler, slik det fremkommer av tinglyst seksjonering, jf. vedlegg 1. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak, vedlegg 1.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA-I. For Næringsseksjon parkering (Garasjesameiet) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Styret kan benytte beboerportal som offisiell kommunikasjonskanal. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registreres på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlatelse av registrering/varsling av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og terrasse/balkong og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/stamp, fastmontert belysning og lignende.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod i fellesareal
Hver boligseksjon har enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, evt innenfor egen bruksenhet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass, jfr dog unntak i pkt. 4-3 (3) Sportsbod kan bli organisert som vedtektfestet bruksrett eller bli seksjonert som tilleggsareal til boligseksjon.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2.
Tildeling av bod vil bli fordelt av utbygger [Solon Eiendom /Siripynten Utbygging AS] senest i forbindelse med forbindelse med overlevering av seksjon til kjøper.

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring av etablert enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Solon Eiendom /Siripynten Utbygging AS],eller dennes rettsetterfølger] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [[Solon/Siripynten Utbygging AS] eller dennes rettsetterfølger] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet.
Retten kan bli tinglyst.

Det tas forbehold om at boder som ikke blir tilknyttet boligseksjoner iht denne bestemmelse, kan bli seksjonert som en eller flere næringsseksjoner.

3-3 Felleslokale, lounge, sauna og gjestehybel
I sameiets fellesarealer er det etablert felleslokale, lounge, sauna, gjestehybel og som er til bruk for seksjonseierne og deres husstandsmedlemmer, leietaker, gjester og andre brukere

BESKYTTET

som styret godkjenner. Ved korttidsutleie (under 30 dager), har leietaker ikke adgang til å benytte fasilitetene, med mindre styret samtykke til dette.

Styret fastsetter nærmere regler for bruk, adgang, booking, åpningstider, vedlikehold, orden, sikkerhet og annen administrasjon av fasilitetene. Styret kan også fastsette gebyrer og brukerbetaling for bruk av fasilitetene, herunder for reservasjon, leie, avbestilling, renhold, skade eller mislighold.

Utbygger [Solon Eiendom/ Siripynten Utbygging AS] forbeholder seg rett til å inngå avtale med leverandør som kan stå for drift, vedlikehold og administrasjon av fasiliteteme , herunder gjennom utleie, medlemskap, bookingordninger. Avtalen kan bli tinglyst på sameiets eiendom. Avtalen kan sies opp av sameiet v/ styret,jfr bestemmelser om oppsigelse i avtalen.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkering

(1) Åtte utvendige parkeringsplasser er fellesareal i sameiet og er avsatt til gjesteparkering.

(2) Styret kan fastsette nærmere regler for bruk, kontroll, tidsbegrensning og eventuell avgiftsbelegging av gjesteparkeringsplassene.

4-2 Organisering av beboerparkering

(1) De innvendige parkeringsplassene i prosjektet er samlet i næringsseksjon 41 og organisert som et eget tingsrettslig sameie med navnet Siripynten Garasjesameie.

(2) Eierskap, bruksrett, overdragelse, kostnadsfordeling, drift, vedlikehold og øvrige rettigheter og plikter knyttet til parkeringsplassene reguleres av vedtektene for Siripynten Garasjesameie, jf. vedlegg 3, vedtektenes pkt. 11-5

(3) Oversikt over hvilke seksjoner som disponerer p-plass i næringsseksjon 41, fremkommer av vedlegg 4.

Tildeling av p-plass vil bli fordelt av utbygger [Solon Eiendom /Siripynten Utbygging AS] senest i forbindelse med forbindelse med overlevering av seksjon/kjøp av p-plass til kjøper.

BESKYTTET

4-3 Fysisk bruk av garasjeanlegget

(1) Alle seksjonseiere, brukere og besøkende skal følge vedtekter, ordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for garasjeanlegget.

(2) Garasjekjeller, kjørearealer og adkomstarealer skal brukes hensynsfullt slik at ferdsel ikke hindres og skade ikke påføres personer eller eiendom. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra Styret/styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret/styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i Garasjesameiet. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av Styret/styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret/styret i Garasjesameiet kan fastsette tekniske standard og valg av leverandør.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at Styret/styret i Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, må bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, gulvvarme, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) solavskjerming av vinduer, overflate balkonger og terrasser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

BESKYTTET

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene, garasjeanlegg og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektiv avtale om fiberaksess, og evt. bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader til kommunalt renovasjonsgebyr fordeles med likt beløp pr boligseksjon.
Det samme gjelder fast gebyr for kommunalt vann- og avløpsgift dersom dette faktureres til sameiet og ikke direkte til seksjonseier fra kommunen.

(5) Kostnader til fjernvarme (vannbåren varme og varmt tappevann) inngår i felleskostnader. Kostnadene fordeles mellom seksjonene på grunnlag av registrert forbruk målt ved individuelle målere. Det samme gjelder kommunalt vann- og avløp dersom det installeres individuell måler for dette i hver bruksenhet

Forbruket avregnes og faktureres etterskuddsvis basert på målerdata innhentet av sameiets leverandør av måle- og avregningstjenester. Den enkelte seksjonseier plikter å betale sin andel av kostnadene i henhold til registrert forbruk. Forbruk kan faktureres direkte av ekstern leverandør, dersom sameiet inngår avtale om dette.

Styret kan beslutte at det kreves inn månedlige akontobeløp som senere avregnes mot faktisk registrert forbruk for den aktuelle avregningsperioden.

Umålt forbruk, herunder varmetap og differanser mellom hovedmåler og individuelle målere, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(6) Eiere av p-plass i næringsseksjon 41 (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til sameiet og skal kun dekke kostnader knyttet til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtekter for Garasjesameiet. Næringsseksjon 41 skal ikke utlignes med øvrige felleskostnader. Kostnader som utelukkende knytter seg til Garasjesameiet skal ikke inngå i beregningen av ordinære felleskostnader for boligseksjonene

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet kan også velge en valgkomité med 2 - 3 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret avgjør selv innbyrdes fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

BESKYTTET

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

BESKYTTET

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har 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.

BESKYTTET

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 41 (Garasjesameiet) har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

BESKYTTET

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

BESKYTTET

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen, herunder garasjeanlegg og seksjon 41 (p-plasser) til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

BESKYTTET

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Kamera/videoovervåking av fellesarealer
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

11-5 Forholdet mellom Siripynten Garasjesameie og Siripynten Sameie
(1) Siripynten Garasjesameie er etablert for å administrere eierskap til parkeringsplasser, forvalte, drifte og vedlikeholde garasjeanlegget som betjener Sameiet Siripynten. Sameiene skal samarbeide om forhold av felles betydning, herunder drift, vedlikehold, forsikring, økonomiforvaltning og administrasjon.

(2) Med mindre annet besluttes av sameiermøtet i Garasjesameiet, skal styret i Sameiet Siripynten forestå administrasjon og forvaltning av Garasjesameiet, herunder innkreving av felleskostnader, regnskapsføring, forsikringsoppfølging, avtaleoppfølging og øvrig løpende drift.

(3) Dersom Garasjesameiet etablerer eget styre eller egen administrasjon, skal det inngås nødvendig samarbeids- eller administrasjonsavtale mellom sameiene for å sikre en hensiktsmessig forvaltning av garasjeanlegget og tilhørende felles tekniske installasjoner.

(4) Beslutninger som kan få vesentlig økonomisk eller driftsmessig betydning for begge sameier skal så langt som mulig samordnes mellom styrene før vedtak treffes.

(5) Ved motstrid mellom vedtektene for Sameiet Siripynten og Siripynten Garasjesameie skal Garasjesameiets vedtekter ha forrang for forhold som utelukkende gjelder eierskap til parkeringsplasser, bruk av parkeringsplasser, drift av garasjeanlegget og fordeling av garasjerelaterte kostnader. For øvrige forhold har vedtektene for Sameiet Siripynten forrang

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

11-6 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av fastsatt reguleringsplan, utbyggingsavtale, byggetillatelse og kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-7 Utbyggers forbehold – midlertidig bestemmelse

Inntil alle seksjoner, parkeringsplasser, boder og øvrige bruksretter i prosjektet er ferdigstilt, seksjonert og overdratt til kjøpere, forbeholder utbygger seg retten til å foreta de endringer som er nødvendige eller hensiktsmessige som følge av offentlige krav, kommunal saksbehandling, tekniske forhold, salgsmessige forhold eller prosjektets videre utvikling.

Forbeholdet omfatter blant annet rett til å:
a) endre sameiebrøker,
b) endre antall bolig- og næringsseksjoner,
c) endre tilordning, plassering og organisering av boder,
d) endre tilordning, plassering og organisering av parkeringsplasser,
e) etablere, endre eller oppheve eksklusive eller vedtektsfestede bruksretter,
f) slå sammen eller dele opp seksjoner,
g) gjennomføre seksjonering, reseksjonering eller annen omorganisering av eiendommen,
h) etablere, endre, flytte eller slette servitutter, erklæringer og andre rettigheter eller forpliktelser på eiendommen,
i) etablere anleggseiendom, tingsrettslige sameier, næringsseksjoner, samleseksjoner eller annen eier- og organisasjonsstruktur for eiendommen eller deler av denne.

Endringene kan gjennomføres uten samtykke fra sameiet eller seksjonseierne i den utstrekning dette følger av kjøpekontrakt, salgsdokumentasjon og gjeldende lovgivning. Kjøpere anses ved erverv av seksjon og/eller parkeringsplass å ha akseptert de endringer som gjennomføres i medhold av dette punkt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til gjennomføring av av utbyggers planer. Denne bestemmelse bortfaller ved prosjektets ferdigstillelse og når samtlige seksjoner er solgt.

ooOoo

Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering

Vedlegg 2: Bodoversikt - (utarbeides av utbygger og inntas i vedtektene ved ferdigstillelse av prosjektet

Vedlegg 3: Vedtekter Siripynten Garasjesameie

Vedlegg 4: P-plassoversikt - (utarbeides av utbygger og inntas i vedtektene ved ferdigstillelse av prosjektet

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

UTKAST VEDTEKTER
FOR
Siripynten Garasjesameie

Gnr. 54, bnr. 1207, seksjon 41 i Stavanger kommune
Fastsatt av [Utbygger]
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel med bruksrett til p-plass i prosjektet «Siripynten»

§ 1
Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Siripynten Garasjesameie.

Sameiet omfatter 20 antall p-plasser i gnr. 54 , bnr. 1207, seksjon 41 i Stavanger kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering for bil/MC.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel.
Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon gnr 54 bnr 1207 og seksjonsnummer) eller eier personlig.

Sameierne er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av [20] andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende [1/20] pr. plass. [XX] p-plasser har bod i bakkant av p-plass.

§ 3
Formål

Formål er å vedlikeholde, drifte og forvalte næringsseksjon 41, og ivareta sameiernes interesser i garasjeanlegget i gnr. 54 bnr. 1207 i Stavanger.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjeanlegget med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som endrer fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av gararasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere av garasjeanlegget. All ferdsel i garaseanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Unntatt fra dette er tjenester som bilpool/bildelingstjenester o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel blir tinglyst mot den matrikkelenhet (gnr. bnr, og seksjonsnummer) som har rettighet i eiendommen evt. kan sameieandel bli tinglyst som personlig eierandel.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen, En sameieandel med rett til en parkeringsplass, og p-plass med bod i bakkant kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Sameiet Siripynten. Ved salg eller overføring av p-plass med bod i bakkant, må frittliggende bod kjøper disponerer i Sameiet Sirpynten overføres til den som selger/overfører p-plass med bod i bakkant, slik at seksjonene har bod som ivaretar det offentliges krav til bodplass.

Utbygger [Solon/Siripynten Utbygging AS vil beholde eiendomsretten til odisponere p-plasser som ikke er solgt, og står fritt til å selge eller overføre disse til andre, forutsatt at dette er iht offentlige bestemmelser (reguleringsplan og eller rammetillatelse).

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling), evt. kan sameieandel blir tinglyst som personlig eierandel.

BESKYTTET

Dersom den ideelle andelen i Næringsseksjon parkering (Garasjesameiet) ikke skal følge tilhørende boligseksjon i Sameiet Siripynten ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr. 2. avsnitt over.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg/overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er)/parkeringsplass med bod i bakkant i Garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av [Utbygger] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass/parkeringsplass med bod i bakkant på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Tildeling av p-plass vil bli fordelt av utbygger [Solon Eiendom /Siripynten Utbygging AS] senest i forbindelse med forbindelse med overlevering av seksjon/kjøp av p-plass til kjøper.

§ 6-1
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne/bytte av plass

(1) Har en seksjonseier/sameier i Sameiet Sirpynten, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

(4)Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser, evt p-plass med bod i bakkant som rettighetshaverne disponerer.

§ 4-2
EL-billading

(1) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra [Leverandør] i sameiet.
Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

(2) For senere montering av ladepunkt må det søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært sameiermøte skal da avholdes innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Enhver sameier Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styret i Sameiet Siripynten har møte- og talerett på sameiermøtet

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med evt. revidert regnskap. Innkalling sendes digitalt, med mindre sameier har reservert seg mot digital kommunikasjon med sameiet.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameierbrøken.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
4) endring av denne bestemmelse

BESKYTTET

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Det til enhver tid sittende styre i Siripynten Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av Garsjeeiendommen (seksjon 41), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet. Sameierne er også underlagt vedtekter og ordensregler for Sameiet Siripynten.

§ 12-1
Erstatningsansvar

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 13
Vedlikehold

Garsjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet Siripynten evt. av Garajsesameiet og ikke den enkelte sameier eller bruksrettshaver. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader - felleskostnader

(1) Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- Feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til Garasjesameiet

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er ferdigstiltl eller er overlevert til kjøper av p-plass.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Sameiet Siripynten, med mindre sameiermøtet vedtar at det skal føres eget regnskap for Garasjesameiet.

Siripynten Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas eller ønskes ivertatt av Siripynten Sameie. Se også vedtektene for Siripynten Sameie pkt 4-6

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Garasjeeiendommen kan være forsikret under forsikringsavtalen for Siripynten Sameie

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Siriskjær. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet, eller foholdet ikke er regulert av vedtektene til Sameiet Siripynten.

§ 21
Forholdet mellom Siripynten Garasjesameie og Siripynten Sameie

(1) Siripynten Garasjesameie er etablert for å administrere eierskap til parkeringsplasser, forvalte, drifte og vedlikeholde garasjeanlegget som betjener Sameiet Siripynten. Sameiene skal samarbeide om forhold av felles betydning, herunder drift, vedlikehold, forsikring, økonomiforvaltning og administrasjon.

(2) Med mindre annet besluttes av sameiermøtet i Garasjesameiet, skal styret i Sameiet Siripynten forestå administrasjon og forvaltning av Garasjesameiet, herunder innkreving av felleskostnader, regnskapsføring, forsikringsoppfølging, avtaleoppfølging og øvrig løpende drift.

(3) Dersom Garasjesameiet etablerer eget styre eller egen administrasjon, skal det inngås nødvendig samarbeids- eller administrasjonsavtale mellom sameiene for å sikre en hensiktsmessig forvaltning av garasjeanlegget og tilhørende felles tekniske installasjoner.

(4) Beslutninger som kan få vesentlig økonomisk eller driftsmessig betydning for begge sameier skal så langt som mulig samordnes mellom styrene før vedtak treffes.

(5) Ved motstrid mellom vedtektene for Sameiet Siripynten og Siripynten Garasjesameie skal Garasjesameiets vedtekter ha forrang for forhold som utelukkende gjelder eierskap til parkeringsplasser, bruk av parkeringsplasser, drift av garasjeanlegget og fordeling av garasjerelaterte kostnader. For øvrige forhold har vedtektene for Sameiet Siripynten forrang.

ooOoo

BESKYTTET

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 1. ORDINÆRE DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Bolig
Innkrevde felleskostnader		**1.302.241**
	3600 Innkrevde felleskostnader	1.053.696
	3600 Renovasjonsavgift	153.025
	3600 Garasje	48.000
	3600 Kabel-TV/Internett	47.520
Andre inntekter		**50.000**
	3990 Diverse - leieinntekter felles	50.000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1.352.241**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		**11.280**
	5400 Arbeidsgiveravgift	11.280
Styrehonorar		**80.000**
	5330 Styrehonorar	80.000
Revisjonshonorar		**10.000**
	6700 Revisorhonorar	10.000
Forretningsførerhonorar		**70.350**
	6710 Forretningsførerhonorar	70.350
Konsulent og forvaltn.tjen		**20.000**
	673 Konsulenthonorar	20.000
Drift og vedlikehold		**408.000**
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	120.000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	15.000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	15.000
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	10.000
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg	0
	6606 Drift/vedl.hold heiser	40.000
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	15.000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	15.000
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	48.000
	6616 Dritt/vedl.hold lokaler	50.000
	6650 Vedlikeholdsavsetning	80.000
Forsikringer		**160.000**
	7500 Forsikring bygninger	160.000
Kommunale avgifter		**173.780**
	7721 Vann- og avløpsavgift	20.755
	7722 Avløpsavgift	0
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	153.025
	7750 Eiendomsskatt	0
Energi / fyring		**180.000**
	6200 Elektrisk energi	100.000
	6290 Fjernvarme (oppvarming tapp/varme)	80.000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**47.520**
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	47.520
Andre driftskostnader		**189.800**
	7400 Kontingent Velforening	0
	6740 Vaktmestertjenester	31.200
	6741 Vakthold	0
	6360 Renhold ved firmaer	93.600
	6780 Snørydding/gressklipping	10.000
	6790 Annen driftskostnad	50.000
	6940 Porto	2.000
	7770 Bank og kortgebyr	3.000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1.350.730**
DRIFTSRESULTAT		**1.511**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		**0**
Finanskostnader		**0**
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**
ÅRSRESULTAT		**1.511**

Forutsetninger:

Antall leiligheter blokk	40	
Antall garasjeplasser	20	
Areal leiligheter blokk (BRA-I)	3.136	
Felleskostnader:		
Felleskostnader	28	kr/m2
Renovasjonskostnad	319	kr/mnd
Aksesspunkt Altibox	99	kr/mnd
Garasjeleie pr plass	200	kr/mnd

Siripynten Sameie er et boligsameie bestående av 40 seksjoner

Kommunale avgifter / eiendomsskatt
Det forutsettes at Stavanger Kommune fakturerer sameiet forbrukt vann/avløp og renvoasjon,
mens eiendomsskatt og abonnementsavgiften faktureres direkte til eier fra kommunen.
Renovasjonsavgiften fordeles likt mellom eierne ref vedtektene

Aksesspunkt
Det er inngått avtale med Altibox om infrastruktur for tv/internett. Tilknytningskostnad gjennom felleskost.
Leveranse av tjenester bestilles av eiere direkte mot Altibox.

Energi/oppvarmet tappevann
Det er inngått avtale med Lyse Energi om avlesning/avregning av energi og oppvarmet tappevann.
Lyse Energi vil da fakturere eier direkte for avlest forbruk av energi, varmt og kaldt vann.

Det forutsettes at transmisjonstap faktureres sameiet og fordeles som felleskostnad,
som inngår i energi/fyring og fordeles etter eierbrøk.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.
Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold .
Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak
Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2026
Det må forventes at felleskostnadene følger generell prisvekst frem mot overtakelse

Notater

1103-54/841/0/0

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Lervigsveien Linje 4, X74	**4 min** 0.3 km
Paradis stasjon Linje L5	**5 min** 2.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**7 min** 2.6 km
Stavanger Sola	**21 min**

SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	**5 min** 0.4 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	**13 min** 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	**18 min** 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	**21 min** 1.8 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	**9 min** 3.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**22 min** 1.9 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	**24 min** 1.9 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

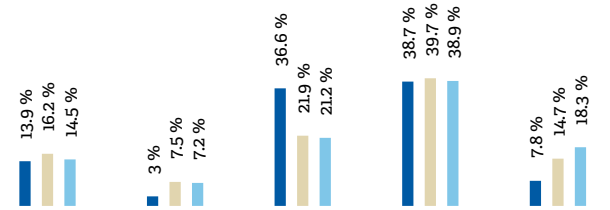
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tinnfabrikken barnehage	**5 min**
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	**8 min** 0.6 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	**5 min** 0.4 km
Kiwi Lervig Brygge	**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

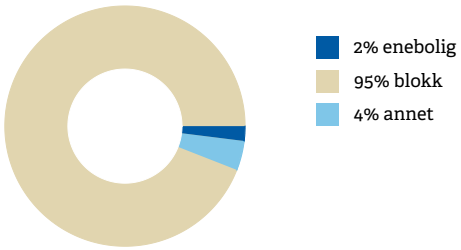
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 77/100

SPORT

Kjelvene balløkke Ballspill	**10 min** 0.8 km
Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 0.9 km
SATS Storhaug	**5 min**
Aura Fitness Storhaug	**5 min**

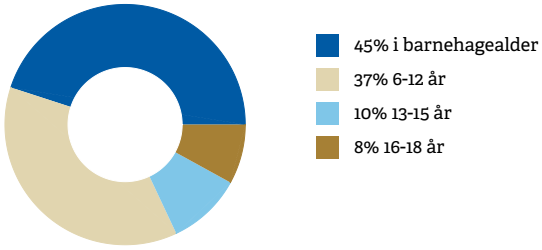
BOLIGMASSE



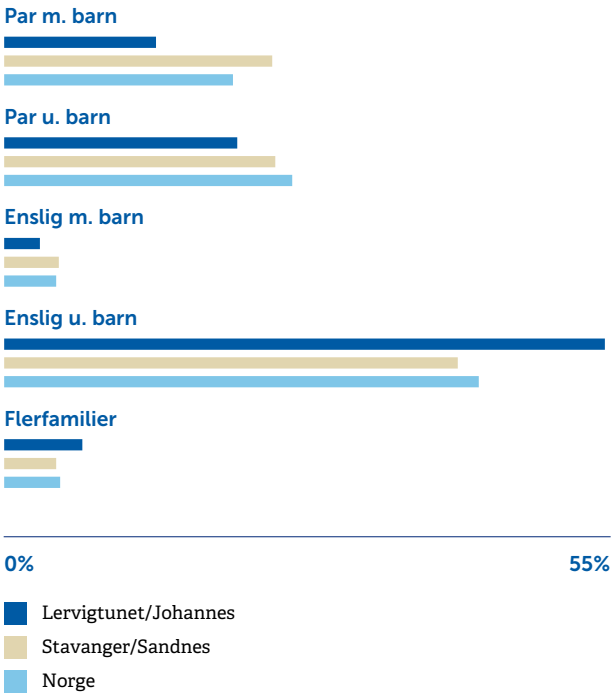
VARER/TJENESTER

Mediegården	**20 min**
Apotek 1 Østre Bydel	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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





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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207265010 / Megler: Olav Kristensen
Adresse: Siriskjær
Gnr: 54
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 03.11.2026

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 ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

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

EiendomsMegler 1 Nybygg , Postboks 250 Forus, 4313 Sandnes, T 915 02 070, E nybygg@em1sr.no

Oppdragsnr: 2207265010
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.11.2026

Olav Kristensen

900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

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

eiendomsmegler1.no