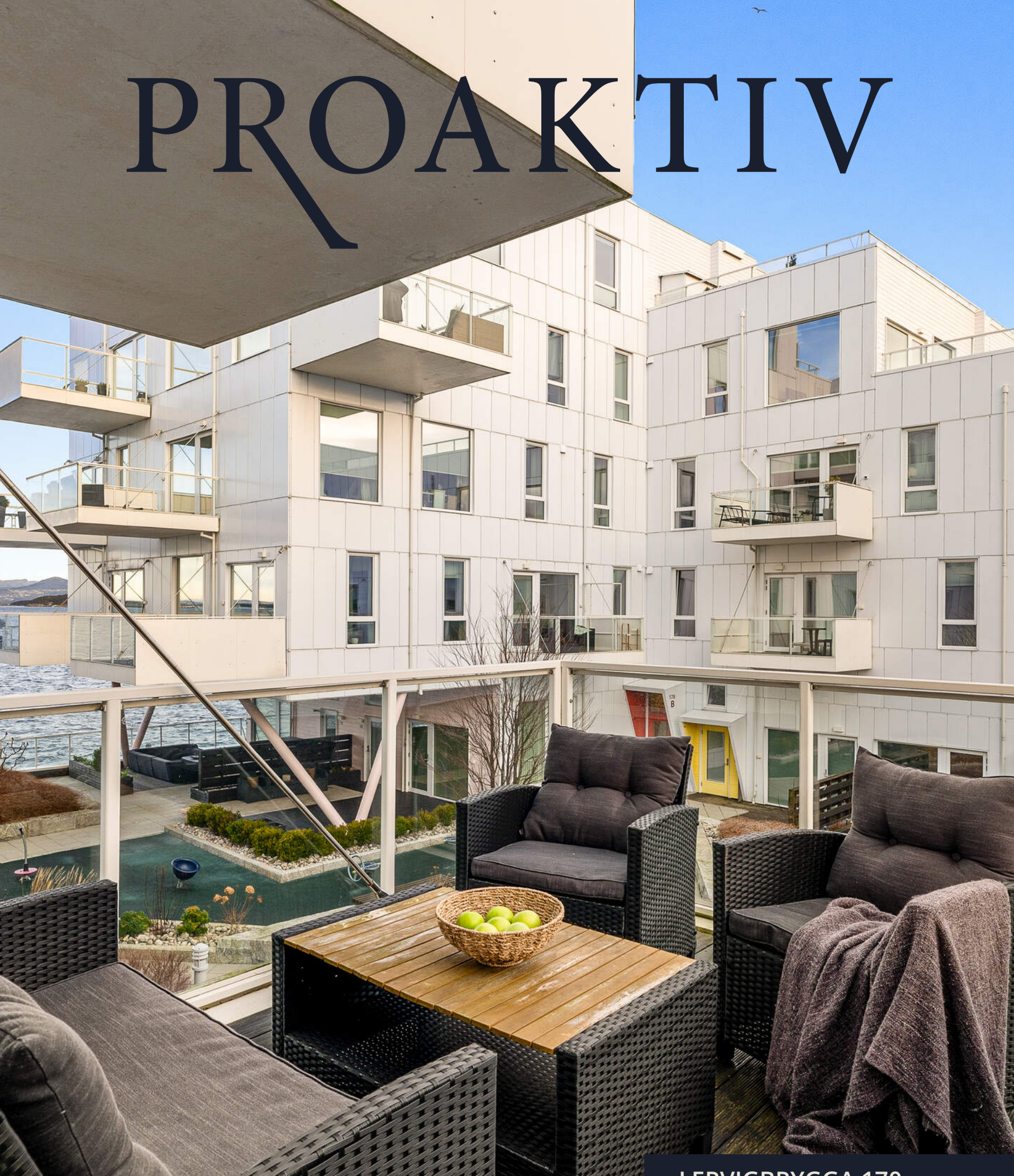


PROAKTIV



LERVIGBRYGGA 170





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



LERVIG/ØSTRE BYDEL

Nydelig 3-roms med solrik balkong og sjøutsikt, heis og fast parkering
i lukket anlegg med el-billader.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 54, bnr. 1078, snr. 7 i SAMEIET SJØKVARTALET

Prisantydning: 4.650.000,-

Omkostninger: 117.620,-

Totalpris: 4.768.582,-

Kommunale avgifter: 8.674,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 3/2

BRA: 65 m²

BRA-i: 60 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket anlegg med el-billader.

Tomt: 3119.3 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.766,-

Felleskostnader inkl.:
Felleskostnader bolig: 2 473,-
Internett: 223,-
Mudin/filter: 70

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

Andel fellesgjeld: 1.062,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	106		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



LERVIG/ØSTRE BYDEL

Kommune: STAVANGER / Område: Lervig/Østre bydel

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Helt i sjøkanten, kun avgrenset av turstien langs sjøen, ligger Lervigbrygga 170. Området er pent opparbeidet med nydelige fellesområder, rekkehusene og leilighetene i området henger fint sammen grøntområdene, bryggen og stranden.

For de turglade kan du spasere langs promenaden, alternativt ta turstien mot Godalen og badeplassen, her er det muligheter for å tilbringe hele dagen om været tillater det.

Området er etablert og attraktivt for flere aldersgrupper, det er gangavstand til flere servicetilbud samt frisør i byggets første etasje. I nærområdet finnes det flere andre kjekke spisesteder og kaféer. Til Stavanger sentrum spaserer du på ca 15 minutter, det går også buss like bortenfor om du heller skulle foretrekke det.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Søilands gate Linje 4, X74	7 min 🚶 0.6 km
🚊	Paradis stasjon Linje L5	6 min 🚗 2.4 km
🚊	Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 🚗 2.7 km
✈️	Stavanger Sola	21 min 🚗

DAGLIGVARE

	Kiwi Lervig Brygge	5 min 🚶
	Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

🛒	MagasinBlaa	6 min 🚗
🏪	Apotek 1 Østre Bydel	11 min 🚶

SPORT

⚽	Rosenli balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
⚽	Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 🚶 1.1 km
🏊	Storhaug Treningssenter (STS)	5 min 🚶
🏊	SATS Storhaug	11 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av leiligheter og rekkehus.

Adkomst

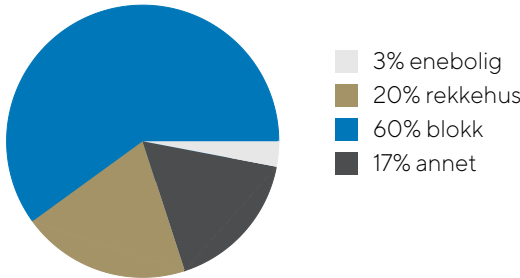
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonсен eller på
eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	9 min 3.6 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	23 min 1.9 km
Bergeland videregående skole 700 elever	6 min 2.5 km

BARNEHAGER

Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	1 min 0 km
Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	8 min 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL LERVIGBRYGGA 170

Her parkerer du i lukket garasja anlegg som tar deg tørrskodd opp til leiligheten. Det er også balkong.

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg med el-billader.

Tomtestørrelse

3 119 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med fasadeplater, flat takkonstruksjon med fasadeplater.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Bygningssakyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

Bygningssakyndiges befaringsdato

Lørdag, 24. januar 2026



VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Andre etasje:

Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken,
bod, soverom, soverom 2

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

2. etasje

BRA-i: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 11 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 m² i fellesarealer i 1. underetasje. Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til boden. Bodene er inkludert i arealberegningen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Når du kommer til Lervigbrygga, vil du fort legge merke til de flotte fellesarealene. Det er pent opparbeidet med gangveier og velholdt beplantning. Bilen parkeres i garasjeanlegget, og heisen tar deg tørrskodd opp til 2. etasje.

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en romslig entré som har rikelig av plass til alt av yttertøy, sko og annen oppbevaring. Førsteintrykket er moderne og innbydende, noe som er gjennomgående i hele leiligheten. Overflatene er holdt i mørkere fargetoner med parkett på gulv.

Gangen leder deg videre til leilighetens samlingspunkt, stuen og kjøkkenet. Stuen er luftig og lekker med store vindusflater som slipper inn masse herlig lys. Her er det flere møbleringsmuligheter med plass til ønsket sofa, sofabord og annet passende møblement.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som gjør det enkelt å lage mat samtidig som du underholder gjestene dine! Kjøkkeninnredning er fra byggeår med lyse fronter. Det er integrert kjøle/fryseskap, stekeovn og platetopp med ventilator over. Det er også kjekt å vite at du kan ha spisebord av riktig fasong og størrelse til hverdagens mange måltider.

Fra stuen er det utgang til en nydelig balkong på 11 kvadratmeter med fantastisk sjøutsikt. Her er det god plass til ønsket utemøblement, blomster og annen beplantning. Du har gode solforhold, noe som gjør at dette er et sted du virkelig vil sette pris på om sommeren!

Det er to soverom i leiligheten, hvorav begge holder god





størrelse. Hovedsoverommet ligger med inngang fra stuen. Her har du plass til dobbeltseng, nattbord og det er allerede innredet med et stort pax-garderobeskap. Det andre soverommet ligger vegg i vegg med hovedsoverommet. Her er det god plass til seng av ønsket størrelse og annet passende møblement.

Boligen har et delikat og tidløst helfliset bad. Det er innredet med baderomsmøbel med helservant, speil med belysning, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett med skjult systerne og opplegg for vaskemaskin. Det er også vannbåren varme i gulv.

Fra oppholdsrommet har du en stor og god bod med masse oppbevaringsplass.

Oppvarming

Vannbåren varme på gulv på bad

Energimerke

Grønn C

STUEN

Stuen er luftig og lekker med store vindusflater. Her er det flere møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en nydelig balkong på 11 kvadratmeter med fantastisk sjøutsikt.





KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som gjør det enkelt å lage mat samtidig som du underholder gjestene dine!
Kjøkkeninnredning er fra byggeår med lyse fronter.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet ligger med inngang fra stuen. Her har du plass til dobbeltseng, nattbord og det er allerede innredet med et stort pax-garderobeskap.



DET ANDRE SOVEROMMET

Det andre soverommet ligger vegg i vegg med hovedsoverommet. Her er det god plass til seng av ønsket størrelse og annet passende møblement.

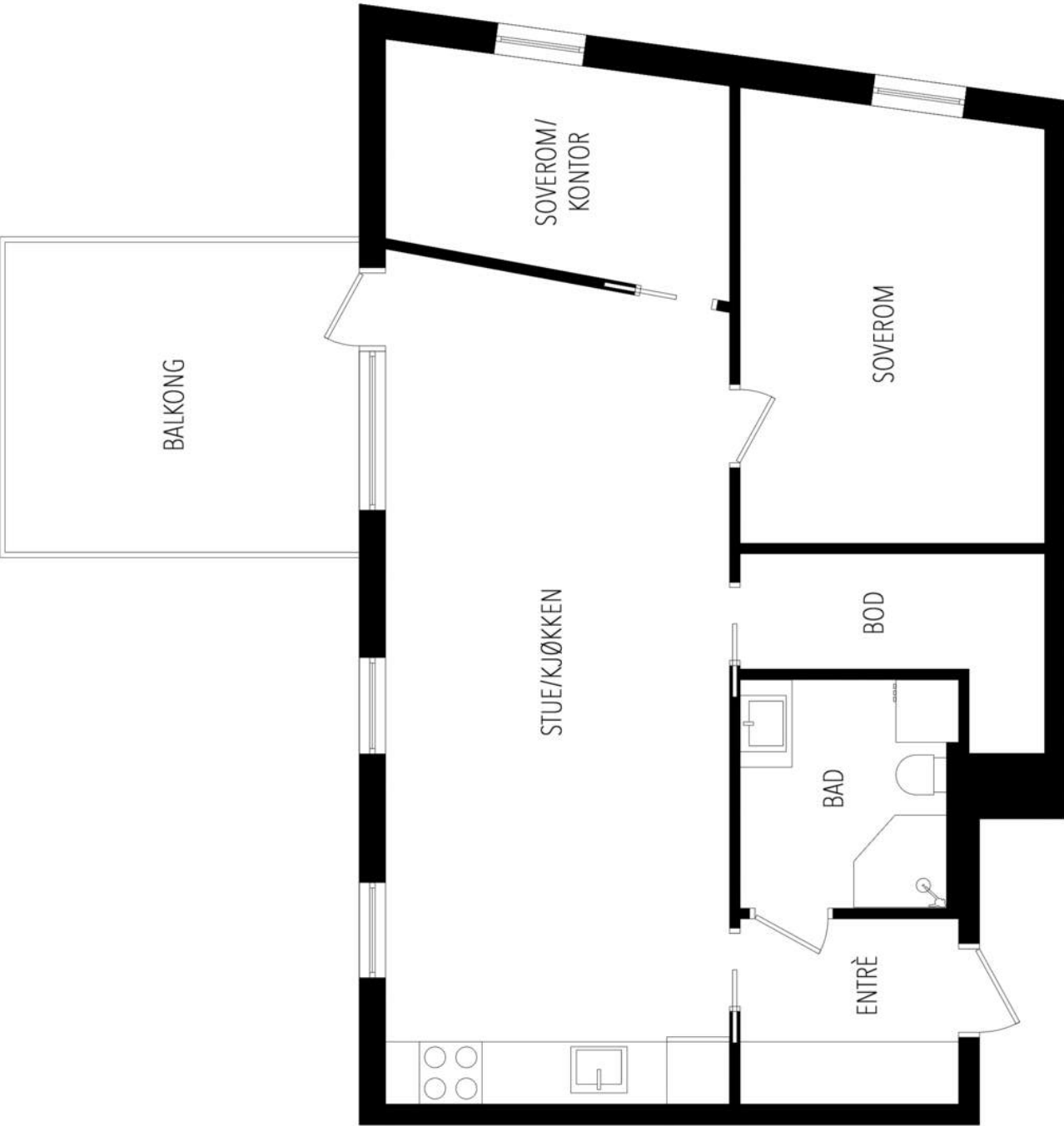


BADET

Delikat og tidløst helfliset bad. Det er innredet med servant, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett med skjult systerne og opplegg for vaskemaskin. Det er også vannbåren varme i gulv.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet har god økonomi og lenge har de holdt felleskostnadene lave. Styret besluttet at kostnaden for planlagt vedlikehold i 2025 skal betales med «nye» penger. Etter budsjettgjennomgang og indeksregulering er felleskostnad for 2025 økt med 17%.

Resultat 2024: kr. 75 292,-
Egenkapital 2024: kr. 971 411,-

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd på sameiets eiendom. Eierne må unngå at dyrene gjør fra seg i atriumet eller på andre deler av sameiets eiendom.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector
Polisenummer3252103

Formuesverdi primær

981.712,-

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

3.926.848,-

Formuesverdi sekundær år

2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

kr. 8.674,- per år.

Kommunale avgifter år

2025

Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, drift- og vedlikehold, tv/internett, forsikring, kommunale avgifter, strøm- og oppvarming

Hvorav:

Felleskostnader bolig: 2 473,-

Internett: 223,-

Mudin/filter: 70

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr. 1062 pr. 31.12.2024

Andel fellesformue kr. kr 12 396 pr. 31.12.2024

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at det er oppdaget svertesopp på mykfuger i dusjonen på badet. Det er også påvist fuktskader på baderomsinnredningen. Forholdene er ikke utbedret. Kjøper påtar seg risikoen knyttet til disse forholdene.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront – leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett – og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.10.2012.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 23. oktober 2012

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/54/1078/7:
19.12.2012 - Dokumentnr: 1083527 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

02.11.2012 - Dokumentnr: 924491 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 61/5228

27.11.2012 - Dokumentnr: 1006302 - Bestemmelse om
parkering

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1174

Rett til en parkeringsplass

Kan transporteres

Diverse påtegning

Rettighet for gnr. 54 bnr. 1078 snr. 15 transporteres til gnr. 54
bnr. 1078 snr. 50

27.11.2012 - Dokumentnr: 1006302 - Erklæring/avtale

Kjerneinformasjon

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1174
Rett til en bod

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan. Eiendommen ligger i hensynsone for brann-/eksplosjonsfare i henhold til kommuneplan. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:

Id 120K
Navn Kommunedelplan for småbåthavner i Stavanger.

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner:

Id 1785B7
Navn Bebyggelsesplan for østre del av området mellom Lervig og Breivig

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
4.768.682,-

Omk. kjøper beskrivelse

4 650 000,00 (Prisantydning)
1 062,00 (Andel av fellesgjeld)

4 651 062,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
116 270,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper - faktura fra statens kartverk)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

117 620,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
130 520,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 768 682,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 781 582,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundedkontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Eier

Vegard B Ingebrigtsen
Elina Bendiksen

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 763,28 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 111 963,28

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Dato salgsoppgave
10.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER

01 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lervigbrygga 170

Lervigbrygga 170

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden vi kjøpte den i august 2024.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3792123-1.1

Informasjon om selger

Selger

Bendiksen, Eina

Selger

Ingebrigtsen, Vegard Bruntveit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

38

LERVIGBRYGGA 170

PROAKTIV.NO

39



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Er oppdaget svertesopp på mykfuger i dusjsonen på badet. Det er også påvist fuktskader på baderomsinnredning.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30547662

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ingebrigtsen, Vegard Bruntveit	2026-02-01	Bendiksen, Elina	2026-02-01
Identification		Identification	
 Ingebrigtsen, Vegard Bruntveit		 Bendiksen, Elina	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ingebrigtsen, Vegard Bruntveit
Bendiksen, Elina

01/02-2026
20:30:15
01/02-2026
20:26:18

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 54, bnr. 1078, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 24.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 22507-20186

Referansenummer: LH1258

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636



Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 4 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført boligbygg med flere boenheter, hvor den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje i ett av byggene. Boligbygget er oppført i 2012 og fremstår med normal god standard sett i forhold til byggeår. Det er ikke registrert forhold som indikerer behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden (NS3600) som denne rapporten bygger på, basert på visuell kontroll og enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler som har særlig tilknytning til den aktuelle enheten. Dette innebærer at enkelte bygningsdeler kan være omfattet av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Rapporten tar ikke stilling til den konkrete ansvarsfordelingen mellom eier og sameie/borettslag.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med utvendige aluminiumsbeslag. Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong med ukjent konstruksjon og tettesjikt, dekket med terrassebord av tre og rekkeverk i stål og glass.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Mindre skjevheter observert. Innvendig har boligen malte glatte dører med malte karmen i tre.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret
For våtrom med membran som er eldre enn ca. 10 år, anbefales det generelt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger og øvrige overflater.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.
Hulltaking er foretatt som stikkprøve i vegg mellom gang og bad, uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktqvotemåling i

konstruksjonen viste verdier under 6 vektprosent, som er under måleutslag for benyttet fuktmåler. Hulltaking gir kun et begrenset kontrollgrunnlag og kan ikke utelukke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Fjernvarmeanlegg er ikke nærmere undersøkt
Leiligheten har vannbåren varme.
Sikringskap med automatsikringer

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringsstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

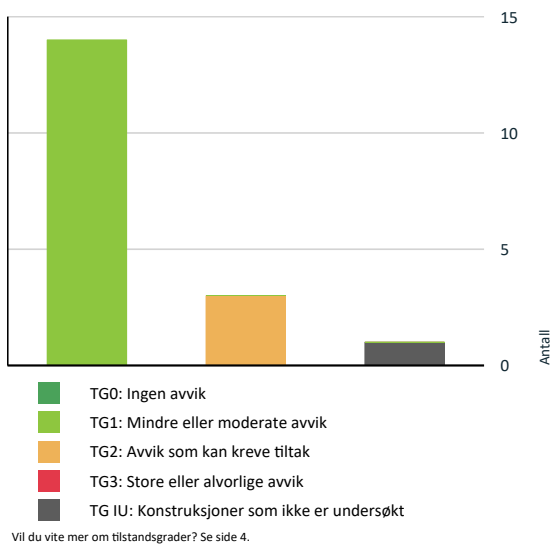
Side: 5 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
TG IU	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
TG 2	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
TG 2	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 6 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med utvendige aluminiumsbeslag.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med ukjent konstruksjon og tettesjikt, dekket med terrassebord av tre og rekkeverk i stål og glass.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Overflater vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær allikevel oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet,

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Mindre skjevheter observert.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med malte karmen i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra 2010

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.)

Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

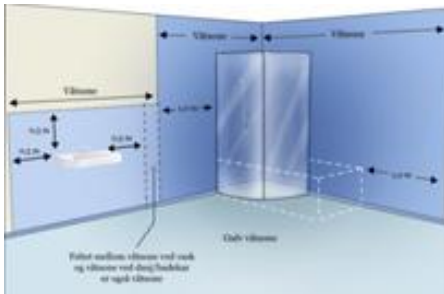
- Det er avvik:

Det er dør plassert i våtsone ved dusj, og dørblad og karm er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utføring, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Dør og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom karm og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.



Våtsoner

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp på mykfuger i dusjsone.

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 7 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet har i hovedsak betydning for overflatetilstand og vedlikehold. Mykfuger bør rengjøres grundig. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, anbefales utskifting av mykfuger i dusjsone.



Svertesopp i mykfuger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret
For våtrom med membran som er eldre enn ca. 10 år, anbefales det generelt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger og øvrige overflater.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som hovedsakelig kosmetisk. Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadet innredning.



Fuktskader på skrog og fronter

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt som stikkprøve i vegg mellom gang og bad, uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktqvotemåling i konstruksjonen viste verdier under 6 vektprosent, som er under måleutslag for benyttet fuktmåler. Hulltaking gir kun et begrenset kontrollgrunnlag og kan ikke utelukke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



Kjøkkenet fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid påvist skader på bunnplate i skap ved vask. På befaringsdagen ble det foretatt fuktsøk i området uten utslag på fuktmåler.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 8 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Fjernvarmeanlegg er ikke nærmere undersøkt

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

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

2012

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført i 2022 på boligmappa.no
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 9 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

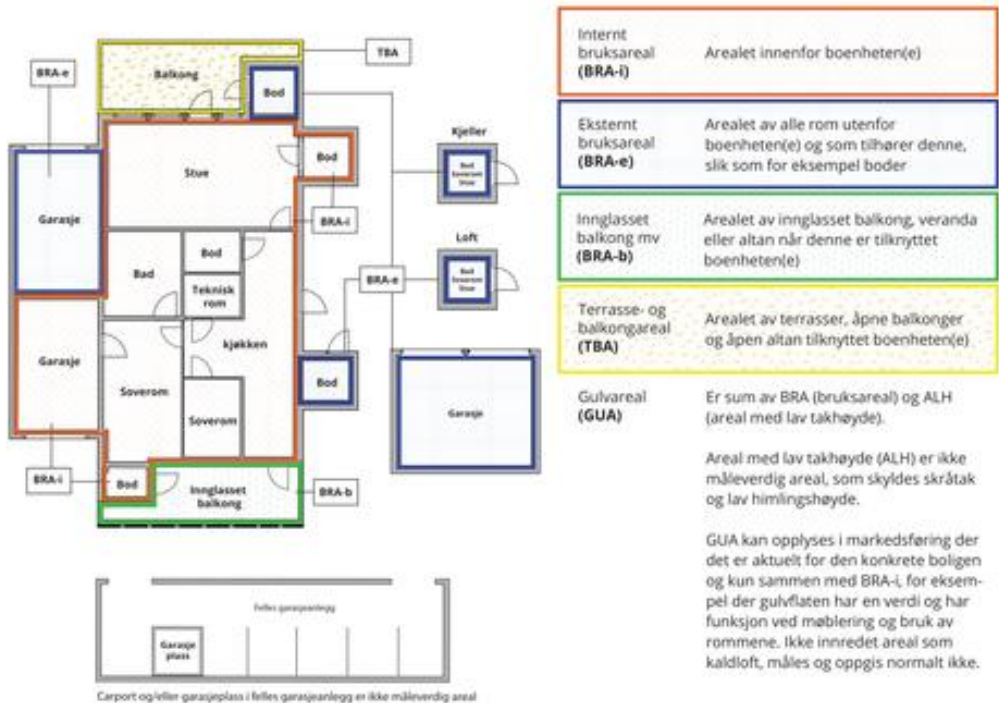
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 10 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	60			60	11
Underetasje		5		5	
SUM	60	5			11
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 m² i fellesarealer i 1. underetasje. Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til boden. Bodene er inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny entrèdør montert i 2024

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	4

Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 11 av 15

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Vegard Bruntveit Ingebrigtsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1078		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Lervigbrygga 170							
Hjemmelshaver							
Bendiksen Elina, Ingebrigtsen Vegard Bruntveit							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og moderne boligområde ved Lervig brygge i Stavanger. Området består hovedsakelig av boligbygg med flere boenheter.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.01.2026		Fremvist		Nei

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1078
1103 STAVANGER

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

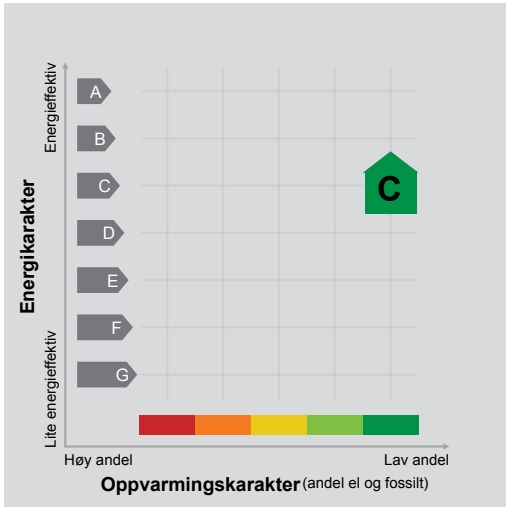
Oppdragsnr.: 22507-20186

Befaringsdato: 24.01.2026

Side: 15 av 15



Adresse	Lervigbrygga 170
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	1078
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300321202
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	a359a22f-6ad5-4aaf-8cfe-4e8dbd02aad4
Dato	03.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lervigbrygga 170	Kommunenummer: 1103
Postnummer: 4014	Gårdsnummer: 54
Sted: STAVANGER	Bruksnummer: 1078
Kommune: Stavanger	Seksjonsnummer: 7
Bolignummer: H0202	Festenummer: 0
Dato: 03.06.2024 6:12:34	Bygningsnummer: 300321202
Energimerkenummer: a359a22f-6ad5-4aaf-8cfe-4e8dbd02aad4	

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kråner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

SAMEIEVEDTEKTER – SAMEIET SJØKVARTALET

Vedtatt ifm. seksjoneringsbegjæring av 2. november 2012

Endret på ordinært årsmøte 08.03.22

Sist endret på årsmøte 23.03.2025

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Sjøkvartalet.

2. SAMEIETS GJENSTAND

Gjenstand for sameiet er de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 54 bnr. 1078 i Stavanger kommune, med påstående bygninger/installasjoner. Eierseksjonene og fellesareal er avmerket i seksjoneringsbegjæringen.

2.1 Den enkelte sameieandel/eierseksjon

Hver eierseksjon/sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte bruksenhets areal målt i BRA.

2.2 Fellesareal

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

Fellesarealene omfatter således bygningskonstruksjonen, herunder tak, reisverk, kledning mv.

2.3 Bod og parkeringsplass

Eierseksjonssameiet eier en parkeringskjeller utskilt som en egen eiendom (anleggseiendom). De enkelte seksjoner har rett til parkering i parkeringskjelleren som fastsatt i tinglyst erklæring og i egen parkeringsplan. Tilsvarende gjelder for boder i parkeringskjelleren, hvor fordelingen av boder følger en bodplan. Parkeringskjelleren har et eget reglement som regulerer bruken av denne nærmere.

2.4 Parkering

Følgende eierseksjoner i gnr. 54 bnr. 1078 skal ha evigvarende rett til en parkeringsplass i Eiendommen:

Snr. 3, 5, 7, 8, 11, 14, 15, 17-22, 24, 29-31, 34, 37-39, 41-46, 48-53 og 55-68

Følgende eierseksjoner i gnr. 54 bnr. 1078 skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen:

Snr. 23, 28, 36, 50 og 54

Følgende eierseksjon i gnr. 54 bnr. 1078 skal ha evigvarende rett til fem parkeringsplasser i Eiendommen:

Snr. 25	
Følgende eierseksjon i gnr. 54 bnr. 1078 skal ha evigvarende rett til fem parkeringsplasser i Eiendommen:	
Snr. 69	
Følgende eierseksjon i gnr. 54 bnr. 1078 skal ha evigvarende rett til å benytte parkeringsplasser i en pool-ordning for parkering i Eiendommen:	
Snr. 1, 2, 4, 6, 9, 10, 13, 16, 26, 27, 32, 33, 35, 40 og 47	
Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av styret i Sameiet Sjøkvartalet (gnr. 54 bnr. 1078). Nærmere regler for bruken av parkeringsplassene kan bli utarbeidet av styret i Sameiet Sjøkvartalet (gnr. 54 bnr. 1078).	
De rettighetene som fremkommer ovenfor kan transporteres midlertidig (utleie) eller endelig mellom de ulike seksjonene i gnr. 54 bnr. 1078. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysning av transporten (endelig) er da hjemmelshaver til den seksjon som transporterer rettigheten bort fra seg.	
2.5 Boder	
Følgende seksjoner i gnr. 54 bnr. 1078 skal ha evigvarende rett til én bod hver i Eiendommen:	
Snr. 1-24 og 26-68	
Den nærmere fordeling av bodene følger av en bodplan som forvaltes av styret i Sameiet Sjøkvartalet (gnr. 54 bnr. 1078).	
2.6 Elbil lading	
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.	
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av denne og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales ved et fast beløp fastsatt av styret og avregnes mot faktisk forbruk, der mulig, ved slutten av året.	
Seksjonseiere som inngår i pool-ordningen kan disponere de 2 ladepunktene som er satt opp og som dekker 4-6 av totalt 8 pool plasser. Dette betinger registrering i Eiendommens lade-system og at pool parkererne viser hensyn, som blant annet:	
1. Den som ikke skal lade bør fortrinnsvis velge pool plass uten-/lengst fra et ladepunkt 2. Ellers gjelder prinsippet første mann til mølla	
Ved behov, kan styret utarbeide egne retningslinjer for bruk av pool-ladepunktene.	
2.7 Parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne	

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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.
Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (spesielt merket i parkeringsanlegget).
Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.
3. BRUK MV.
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet.
Den enkelte bruksenhet kan likevel bare benyttes i samsvar med formålet, jf. seksjoneringsbegjæringen. Den enkelte eierseksjon må heller ikke benyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Sameiet har husordensregler og disse kan behandles og endres ved Årsmøtet.
Næringsseksjonene i sameiet har rett til å følge de til enhver tid gjeldende offentlige reguleringer, herunder åpningstidsbestemmelser, av betydning for sin næringsdrift. Næringsseksjonene kan, så lenge dette skjer uten å påføre de øvrige sameiere unødige eller urimelige ulemper, drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sine seksjoner.
Den del av fellesarealene som utgjør atriet kan ikke benyttes av barnehageseksjonen.
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.
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg, fasade og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: • Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming (inkludert markiser), skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, utskifting av låssylinder i ytterdør til boligen og lignende. • I garasjeanlegget må hjulstativ, kajakkoppheng etc. settes opp av vaktmester for å sikre at det ikke er til sjenanse for andre og fagmessig innfestet for å tåle kreftene som kan oppstå.
Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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.
Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (3) 6. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

4. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

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

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

De seksjoner som har faste parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan fritt leie bort eller selge sine bruksrettigheter til parkeringsplasser til andre seksjoner i sameiet, men ikke til utenforstående.

5. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet med evt. tilleggsareal forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, dusj, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) platting/dekke balkong og terrasser
- k) innvendig balkongglass
- l) utvendig sluk
- m) plantekasser i tre tilhørende egen seksjon
- n) (annen beplantning som måtte tilhøre egen seksjon) Øst 1. etasje.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr i egen seksjon, eller opplevelse av skadedyr på felles områder, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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.

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

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av fasade, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikter 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.

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.

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

7. FELLESGIFTER

Følgende fellesgifter (det vil si utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon m/ tilleggsdel) dekkes av samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken:

- brannsikring
- heis og trappeoppgang
- byggforsikring
- vedlikehold/utbedringer tak
- utgifter til drift og vedlikehold av kjelleretasje
- gang og trappevask
- Vindu og fasadevask
- Gartnerarbeid atrium

Øvrige fellesgifter – herunder utgifter til fasade, med unntak av næringsseksjonenes fasader – dekkes kun av boligseksjonene. Fordelingen av utgiftene skjer forholdsmessig i henhold til den sameierbrøken man får når næringsseksjonenes sameierbrøker holdes utenfor beregningen.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesgifter. I budsjettet skal det skilles mellom de utgifter næringsseksjonene tar del i og som de ikke tar del i.

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader.

Beboerne i Sjøkvartalet vil få rett til å benytte uteområdene til barnehagen, beliggende i bygg C, etter barnehagens stengetid. For denne bruksretten skal Sameiet Sjøkvartalet yte et økonomisk bidrag til barnehagen for vedlikehold av utearealet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

Utbygger har inngått avtale med BKK om individuell måling og fjernavlesning av fjernvarmeforbruk. Utgifter til privat forbruk av fjernvarme inngår derfor ikke i fellesutgiftene. Differansen mellom totalt forbruk av fjernvarme i bygningsmassene til Sjøkvartalet og summen av forbruk målt i den enkelte seksjon regnes som forbruk/svinn i fellesområdene og inngår i fellesutgiftene.

8. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Stemmene i sameiet vektet slik:

- snr. 1-24 og 26-68 (boliger): 1 stemme hver

- snr. 25 (annen næring): 5 stemmer

- snr. 69 (barnehage): 29 stemmer

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom årsmøtet finner det hensiktsmessig, kan årsmøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I så fall skal årsmøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

9. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til ordinært årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

10. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

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

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

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 en 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 seksjonseierne.

11. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

12. STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer samt ett varamedlem, som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. For å sikre en viss kontinuitet i styret bør ikke alle medlemmene skiftes ut samtidig. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene 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 de ordinære styremedlemmer.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

13. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha forretningsfører, som i så fall engasjeres av styret.

14. HABILITET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

15. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Regnskapsførselen skal skje i samsvar med regnskapsloven, jfr. eierseksjonsloven § 44.

Sameiet er forpliktet å ha revisor, jfr. eierseksjonsloven § 45. Revisor velges av årsmøtet.

16. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameierbrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige sameierne.

17. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Ved skader som oppstår ved grov uaktsomhet, er seksjonseier ansvarlig for å dekke egenandel og det sameiet taper på avkortning i forsikringsutbetaling.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

18. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Retten til å innfordre kravet ved pant i eierseksjonen bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

19. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel fra styret vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende eventuelle kostnader misligholdet har forårsaket, samt å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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



2

3 **DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN**

Samlige rettighetshavere er – gjennom medlemskap i Sameiet Sjøkvartalet (gnr. 54 bnr. 1078) – forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Nærmere bestemmelser om dette følger av nevnte sameies sameievedtekter.

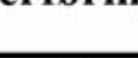
Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 354 bnr. 7 i Stavanger kommune.

Stavanger, den 27.11.2012
Arvid Nordstrand
For Levig Brygge AS
Arvid Nordstrand

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1066302
27 NOV. 2012
STATENS ARKIVVERK

Rune Midtlin
RM

Vår ref.: 306537-014/1160629/v1/sfmg



Overføring av strømabonnement ved flytting

Opplysninger om nåværende abonnent:	
Kundenummer: (dersom innmelder ikke har sitt kundenummer, må berettslaget/sameiets navn noteres):	
Målernummer:	Målerstand ved flyttedato:
Etternavn:	Fornavn:
Telefon dagtid/mobil:	Fødselsdato
Ny abonnent overtar fra dato:/..... 20	Leilighets nummer:
Opplysninger for utsendelse av sluttoppgjør:	
Postadresse:	
Postnummer:	Poststed:
Opplysninger om den nye abonnenten:	
Etternavn:	Fornavn:
Telefon privat/mobil:	Telefon arbeid:
Fødselsdato (6 siffer):	E-mail:
Postadresse:	
Postnummer:	Poststed:
Overføring meldt av(navn):	
Skjemaet returneres til: BKK Energitjenester AS, Postboks 7050, 5020 BERGEN Tlf: 55 12 89 70 Faks nr. 55 09 55 01 eller Email: energitjenester@bkk.no	

Husordensregler sameiet Sjøkvartalet

Innhold:

- 1. Generelt
- 2. Overdragelse og utleie av leilighet
- 3. Sjøppel
- 4. Paraboler, antenner
- 5. Dyrehold
- 6. Bruk av leiligheten
- 7. Vedlikehold
- 8. Bruk av garasje plass
- 9. Forholdet til barnehagen
- 10. Fellesarealer
- 11. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

1. GENERELT

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Reglene er i stor grad basert på Lov om eierseksjoner og de vedtatte sameievedtekter for sameiet sjøkvartalet.

1.2. Husordensreglene henviser til sameievedtektene. Husordensreglene kan endres med simpelt flertall på sameiermøte.

1.3. Innspill, forslag, meldinger, klage? Send det skriftlig til styret, helst på e-post til sjokvartalet@videnmail.no

2. OVERDRAGELSE OG Utleie av leilighet

2.1. Ifølge vedtektene for sameiet skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, som er Viden Forvaltning.

2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SjøPPEL

3.1. Sjøppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i sjøppelcontainer i sjøppelstasjonene. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Bioavfall skal pakkes i bioposer og kastes i egen container. Er alle containerne fulle, skal sjøppelet tas med til de 2 andre sjøppelstasjonene på andre siden av veien. Brikken vår virker også der. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe ved siden av containerne.

Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3. Det er ikke tillatt å sette fra seg sjøppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. utVENDIGE INSTALLASJONER

4.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp noen faste installasjoner, som antenne(r), parabol(er), markiser, utvendige persiennner (screens) eller tilsvarende på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Hvis noe settes opp, i strid med sameiets regler og retningslinjer, kan styret kreve det fjernet omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd på sameiets eiendom. Eierne må unngå at dyrene gjør fra seg i atriumet eller på andre deler av sameiets eiendom.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved selskapeligheter som forventes å kunne medføre noe støy, bør nabovarsel sendes ut. Etter klokken 23.00 skal det utvises ekstra hensyn slik at støy og høy musikk ikke plager naboer, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00, og på lørdager mellom klokken 10.00 og 18.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil vegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

6.4. Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.5. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Disse skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

7.1 Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Husk spesielt avløpet på terrasse/balkong.

7.2 Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet.

7.3 Alle ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier.

7.4 Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

8. BRUK AV GARASJEPLASS/BODER

8.1 Parkeringsplassene i garasjen er kun for sameiets beboere. De plassene som er merket med nummer er private. De øvrige plassene er pool-plasser som er forbeholdt leiligheter hvor det ikke følger med privat p-plass. Gjester er derfor henvist til å bruke parkeringsplassene på gateplan.

8.2. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte/oppmålte plasser — og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

8.3. Oppsamling av unødvendig skrot eller gjenstander på egen parkeringsplass eller utenfor boder er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

8.4. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Om ikke avtale er gjort vil fjerning bli utført, uten varsel, for eiers regning.

9. FORHOLDET TIL BARNEHAGEN

Læringsverkstedet barnehage i C-bygget (Lervigbrygga 186) er en del av sameiet Sjøkvartalet.

Andelseiere/beboere i området har fortrinnsrett ved opptak i barnehagen, under ellers like forhold. Det er anledning til å bruke barnehagens uteområder utenom åpningstidene.

Bruken forutsetter at alle bidrar til å holde området rent og ryddig. Av hensyn til barnas helse og sikkerhet er det også viktig at man unngår å kaste sigarett sneiper, snusposer etc. på barnehagens område. Dyr har ikke adgang.

0. FELLESAREALER

10.1. For å bidra til trivsel og sikkerhet i bo-området plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig. Trappeoppganger og tilsvarende arealer skal ikke benyttes på en måte som fører til redusert fremkommelighet.

10.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

10.3. Det skal vises varsomhet ved flytting og skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.

10.4. Garasjeport, garasjedør og hovedinngangsdører må alltid holdes låst.

10.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer utføres av vaktmester.

11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

11.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner, ref § 19, 20 og 27)

11.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

11.3. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel fra styret misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. (Lov om eierseksjoner § 26)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. (Lov om eierseksjoner 27).

**Innkalling til ordinært årsmøte 17.03.2025
for Sameiet Sjøkvartalet. - Digital gjennomføring**

Mulighet for å komme med innspill er fra **mandag 17 mars kl 12.00** til **tirsdag 18 mars kl 12.00**, dette sendes til styret på sjokvartalet@videnmail.no

Legg merke til at det ikke lenger er mulig å sende inn nye saker til dette møtet.

Stemmeseddel til møte blir sendt alle seksjonseierne **onsdag 19 mars kl 12.00**, denne vil du motta pr melding på mobilen og epost. Frist for å svare er satt til **torsdag 20 mars kl 12.00**. Ønker du papirstemmeseddel ta kontakt på post@viden.no som sender dette pr mail. Papirstemmeseddelen må leveres til styreleder inn **søndag 22 mars kl 12.00**.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret. Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Styrets årsrapport
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Tillegg til vedtektene
- Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med styreleder
- Godkjenning av Innkallingen, sakslisten og dagsorden

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
-Hilde Torgersen velges til møteleder.
- Monica Stenseth signerer protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr 1 814 953,-
Utgifter: Kr 1 754 788,-
Resultat: Kr 75 292,-

Revisjonsberetningen til sameiet vil ettersendes.

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

Sak 3: Styrets årsrapport

Se vedlegg for styrets årsrapport

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

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret har stått stille siden 2021. En økning fra 110.000 til 120.000 er mindre enn prisstigningen i perioden.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 120.000 kroner.

Sak 5: Tillegg til vedtektene

Vi har høy egenandel på forsikringen for å holde forsikringspremien for bygningene lavest mulig. Styret ønsker å presisere i vedtektene at seksjonseier er ansvarlig for sameiets økte

utgifter til egenandel og avkortet forsikringsutbetaling ved grov uaktsomhet. Det er forsikringsselskapet som definerer grov uaktsomhet.

Alternativ 1 ★ *Styrets innstilling*
Tillegg til punkt 17 i vedtektene: 17. FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Ved skader som oppstår ved grov uaktsomhet, er seksjonseier ansvarlig for å dekke egenandel og det sameiet taper på avkortning i forsikringsutbetaling. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Sak 6: Personvalg

Styreleder Hilde Torgersen går ut av styret.
Joakim Pettersen er ikke på valg
Vara Michael Boxill Knutsen er ikke på valg
Ragnhild Davisen har ett år igjen som styremedlem, hun stiller som leder for ett år.
Camilla Sjøthun har sagt ja til å stille som styremedlem.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Ragnhild Davidsen

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

- Camilla Sjøtun

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 6 styremøter i 2024. I tillegg er saker behandlet forløpende på epost sjokvartalet@styrommet.no og sjokvartalet@videnmail.no (fra 01.07.24)

Det er gjennomført prosess/møter med potensielle leverandører av tjenester som forretningsførsel og vaktmestertjenester.

I november ble det er avholdt et HMS -og informasjonsmøte i vår egen garasjen. Antall frammøtte var ca. 30.
Møtet er den ene fysiske mulighet vi beboere har i løpet av året til å treffe styret og andre naboer i sameiet og hvor spørsmål kan stilles og diskuteres lett og uformelt. Styret ønsker at så mange som mulig møter opp til dette årlige møtet.

Ny forretningsfører

Styret har skrevet kontrakt med Viden forvaltning om forretningsførsel for Sjøkvartalet fra 1. juli 2024. Med det sparer rundt 30.000 kroner årlig på dette byttet, og har fått i avtalen at denne prisen også gjelder i 2025.

I denne anledning har alle eiere fått ny informasjonskanal via **Nabonett**. Her finner du opplysninger om din egen leilighet og masse praktisk informasjon under *Oppslag*. Om du lurar på noe praktisk eller lignende oppfordrer vi alle til å sjekke oppslagene, for mulig å løse problemet selv før du kontakter styret eller vaktmester.
<https://minside.nabonett.no>

Kommunikasjon til styret gjøres via mail, sjokvartalet@videnmail.no
Annen kommunikasjon kan gjøres via Facebook, **Sjøkvartalet**.

Vaktmester

Det er forhandlet fram ny og billigere avtale med Danielsen vaktmesterservice.

Brannalarm

Alle sameier/boliglag generelt er pålagt et ansvar til å informere om brannvern-sikkerhet. Hos oss skjer dette årlig på vårt informasjonsmøte, hvor vi ønsker at alle beboere skal stille.

Året 2024 har hatt få unødvendige utrykninger, og det er jo gledelig. Vi tolker det slik at den informasjon som gis blir lest og forstått, samt at da Brannvesenet innførte en kostnad for utrykning på ca. kr. 10.000,- kan det og være en medvirkende årsak.

Se **Nabonett** for brukanvisning for hva en skal gjøre når en unødig alarm utløses. Informasjonen står også på informasjonstavlene i alle inngangene. Denne bør alle beboere gjøre seg kjent med.

Uteområdet mot øst/Stavanger kommune

Vi har dessverre ikke noe nytt å melde om fremdrift av opparbeidelse og ferdigstillelse av tursti mot øst. Saken ligger hos Stavanger kommune – og ting tar tid.

Vedlikehold utført i 2024:

- 2 ganger vindusvask
- 2 ganger soping i garasje
- Ukentlig oppfølging av vaktmester etter avtalt arbeidsplan
- Trappevask hver 14. dag
- EL-kontroll
- Heis-kontroll
- Skiftet slitt linoleumgulv
- Service garasjeport
- Spyling av avløpsrør
- Snømåking
- Service og kontroll av brannanlegg og nødlys
- Redigering av navneskilt ved inngangsdørene
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg
- Utdeling av Mudin til avløpsrør
- Dugnad, vedlikehold av planter og bed

Tiltak som skal gjennomføres i 2025:

- Fasadevask
- Maling av alle tre- sjokvartalet@videnmail.no fasader
- Beise leegger
- Beise platting og benker i atrium
- Bytte slitte ytterdører i C-blokka
- Vedlikeholdsmaling, innvendige dørkarmer og lister
- Pusse og lakkere dørterskler i fellesganger
- 2 ganger vindusvask
- 2 ganger soping i garasje
- Beskjæring og vedlikehold av planter i atrium
- Oppfølging av vaktmester etter avtalt arbeidsplan
- Trappevask hver 14. dag
- EL-kontroll

- Heis-kontroll
- Kontroll av brannsikkerhet
- Annen rutine og forefallende
- A-konto betaling for el-billading

Pool-parkering

Leiligheter som har disposisjonsrett til Pool-parkering har fått utlevert 1 stk. parkeringsbevis. Kortet følger leilighetsnummer og ikke bilnummer. Om kortet blir mistet vil det påløpe en kostnad på kr. 1000,- til den som melder kortet savnet og som ber om nytt kort.

Økonomi

Sameiet har god økonomi og lenge har vi holdt felleskostnadene lave. Styret besluttet at kostnaden for planlagt vedlikehold i 2025 skal betales med «nye» penger. Etter budsjettgjennomgang og indeksregulering er felleskostnad for 2025 økt med 17%.

Styret ønsker å sette et fremtidig mål om minimum 1 mill. på sparekonto for fremtidige oppgraderinger, som vi må forvente kommer. Pr. 31.12.2024 hadde vi ca. 600.000,- på sparekonto.

Etter overgang til Viden som forretningsfører bruker vi nå PowerOffice regnskapssystem og Styret.com som styreverktøy.

BankID Signing

Hilde Torgersen

2025-02-21

BankID Signing

Joakim Sandanger Pettersen

2025-02-21

BankID Signing

Ragnhild Davidsen

2025-02-24

Årsregnskap 2024

Sameiet Sjøkvartalet

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 238 408

92

LERVIGBRYGGA 170

Vedlegg

RESULTATREGNSKAP				
SAMEIET SJØKVARTALET				
INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 679 186	1 508 315	1 852 943
TV, Internett, alarm o.l.		79 799	233 376	159 996
Lading el-bil		0	1 722	0
Innbetalinger strøm/varmtvann		55 968	80 658	110 000
Sum driftsinntekter		1 814 953	1 824 071	2 122 939
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	125 510	125 510	136 920
Forretningsførerhonorar		111 019	120 243	100 561
Forretningsfører ekstratjenester		3 491	4 125	0
Revisjonshonorar		0	9 000	9 500
Vaktmester		204 751	118 530	134 000
Drift og vedlikehold	2	790 400	587 948	1 187 100
TV, internett o.l.		160 407	246 863	160 596
Forsikring		192 876	170 127	212 463
Kommunale avgifter		19 144	19 144	21 000
Strøm og oppvarming		138 098	180 886	150 000
Andre kostnader		9 093	18 295	10 000
Sum driftskostnader		1 754 788	1 600 671	2 122 140
Driftsresultat		60 165	223 400	799
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		16 036	13 462	10 000
Annen rentekostnad		910	0	0
Resultat av finansposter		15 127	13 462	10 000
Årsresultat	3	75 292	236 862	10 799
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		75 292	236 861	10 799
Sum overføringer		75 292	236 861	10 799

SAMEIET SJØKVARTALET

SIDE 2

PROAKTIV.NO

93

BALANSE			
SAMEIET SJØKVARTALET			
EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		-982	6 597
Andre kortsiktige fordringer		302 234	167 860
Sum fordringer		301 252	174 457
Bankinnskudd, kontanter o.l.		761 197	803 029
Sum omløpsmidler		1 062 449	977 486
Sum eiendeler		1 062 449	977 486
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		971 411	896 119
Udisponert resultat		0	1
Sum opptjent egenkapital		971 411	896 120
Sum egenkapital	4	971 411	896 120
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 836	72 899
Annen kortsiktig gjeld		203	8 467
Sum kortsiktig gjeld		91 039	81 366
Sum gjeld		91 039	81 366
Sum egenkapital og gjeld		1 062 449	977 486
Stavanger, 21.02.2025 Styret i Sameiet Sjøkvartalet			
Hilde Torgersen styreleder	Ragnhild Davidsen styremedlem	Joakim Sandanger Pettersen styremedlem	
SAMEIET SJØKVARTALET		SIDE 3	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
Styrehonorar	110 000	110 000
Sum	125 510	125 510

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	205 034	247 985
Reparasjon og vedlikehold	109 969	88 745
Vedlikehold elektro	101 444	4 578
Vedlikehold VVS	47 290	17 392
Vedlikehold heis	159 214	88 333
Vedlikehold utvendig anlegg	78 538	10 521
Vedlikehold garasje	27 853	30 182
Vedlikehold teknisk anlegg	0	28 590
Driftskostnader	25 846	0
Skadedyrab./soppkontr	5528	0
Reparasjon og vedlikehold annet	949	3 598
Løpende drift og serviceavtaler	0	68 024
Alarm	28 734	0
Sum driftskostnader	790 400	587 948

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	75 292	236 862
Endring disponible midler	75 292	236 862
Omløpsmidler	1 062 449	977 486
Kortsiktig gjeld	91 039	81 366
Sum	971 411	896 120

Note 4 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	896 119
Årets resultat	75 292
Pr 31.12.2024	971 411



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Sjøkvartalet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøkvartalet som viser et overskudd på kr 75 292. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 05. Mars 2025

Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Fullmakt

Navn _____

Jeg/vi gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme på sameiets ekstra ordinære årsmøte den 17/03 - 2025:

Sameiet

Navn _____

Sted dato

Underskrift

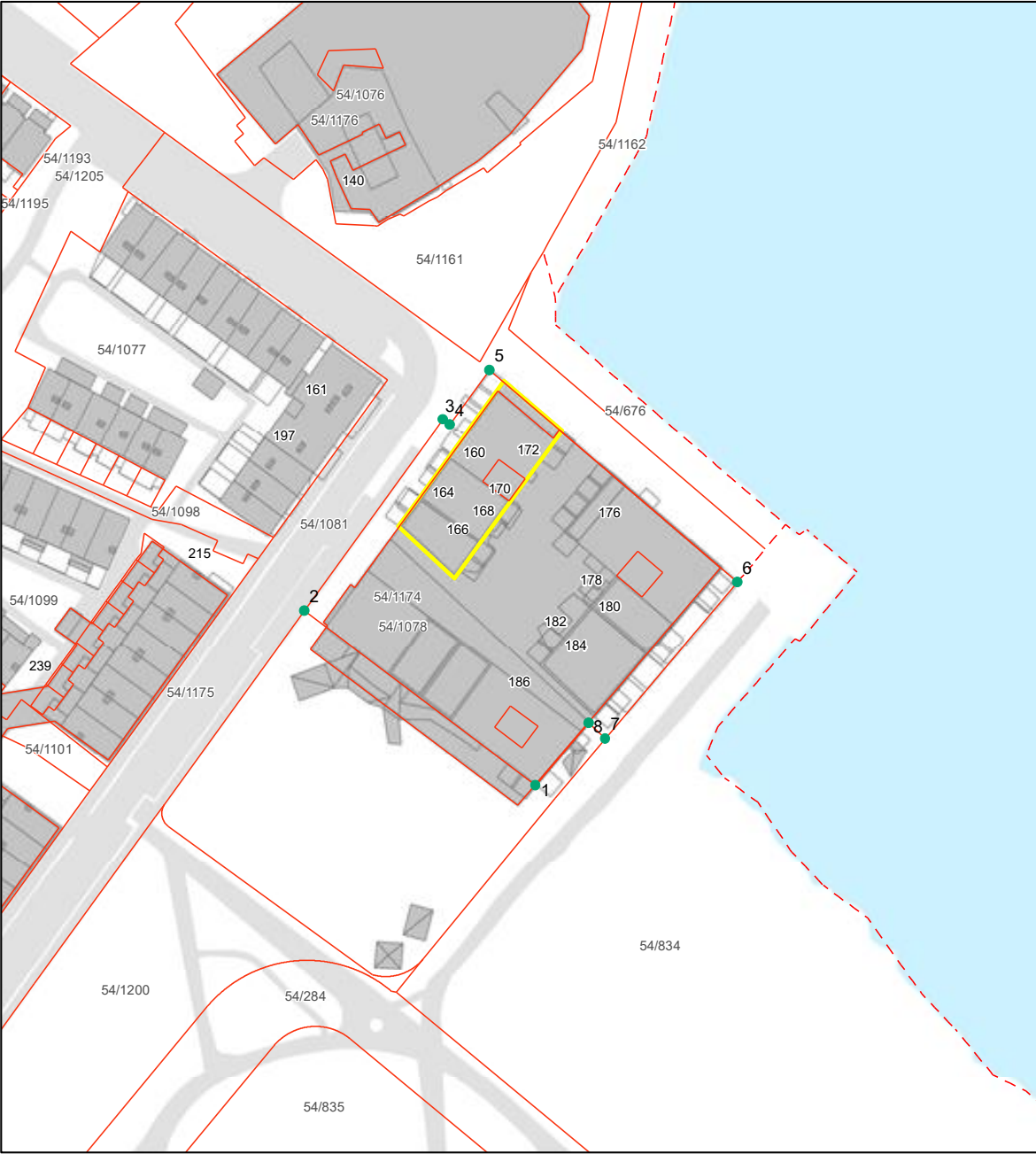
Leveres møteleder før møtet starter

Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1078/0/7
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3119.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

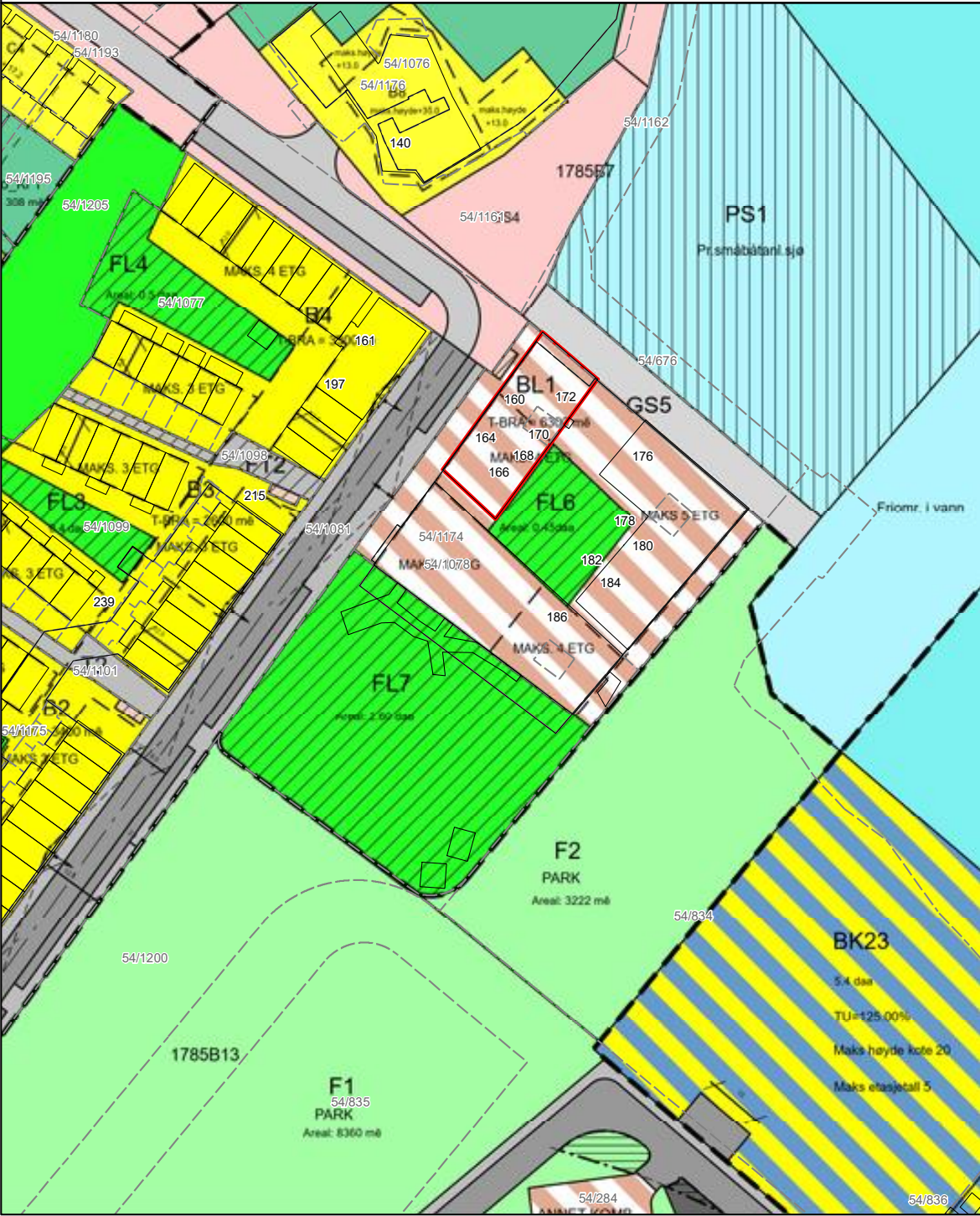
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540769.19861	314086.548489	Annen terrengdetalj	53.27	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6540801.15657	314044.132116	Annen terrengdetalj	43.45	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6540836.23413	314069.535086	Ikke spesifisert	1.56	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6540835.31717	314070.799101	Ikke spesifisert	12.42	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6540845.34448	314078.082369	Ikke spesifisert	60.02	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6540806.43436	314123.548935	Ikke spesifisert	37.64	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6540777.75298	314099.360365	Annen terrengdetalj	4.21	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6540780.58737	314096.271523	Annen terrengdetalj	15.02	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1078/0/7
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1785B7
Ikrafttredelsesdato: 21.6.2007

Stavanger kommune



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lervigbrygga 170, 4014 STAVANGER. Gnr. 54, bnr. 1078, snr. 7 i SAMEIET SJØKVARTALET, oppdragsnr.: 1230260037
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no