

# PROAKTIV

Moderne leilighet  
med høy standard

beliggende i maritimt og  
sentralt boligområde

LERVIGSVEIEN 7



## 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

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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

# STAVANGER ØST

Særdeles flott og ny leilighet med høy standard - Maritim og sentral beliggenhet - Parkering i garasje - Heis



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 52, bnr. 779, snr. 19 i Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

**Prisantydning:** 6.490.000,-

**Omkostninger:** 176.240,-

**Totalpris:** 6.666.240,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2024

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 106 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 100 m<sup>2</sup>

**Tomt:** 2523 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn C.

**Garasje/Parkering:** Parkeringsplass i lukket anlegg med infrastruktur for å montere elbillader.

**Kommunale avgifter:** 6.390,-

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.295,-

**Felleskostnader inkl.:** vedlikehold og drift, fiberaksess, forsikring, garasje, bod og strøm i fellesområde.

**Etasje:** 1

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	30	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
138			
Budskjema			

”

"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."

**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF



**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 98 08 94 03  
**E-post:** erichsen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sola  
**Telefon:** 98 08 94 03  
Sola Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 934 894 707

## DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sola

### Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

**Proaktiv Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
**Tlf.:** 98 08 94 03  
**E-post:** sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon 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 riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



# STAVANGER ØST

*Kommune: Stavanger / Område: Storhaug*

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

Lervigsveien 7 ligger i et etablert og samtidig utviklet område i Stavanger Øst, kjent for sin sjønære beliggenhet og gode bomiljø. Her bor man med kort avstand til sjøen, flotte turmuligheter og pent opparbeidede fellesområder, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter i hverdagen.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til Stavanger sentrum, med ca. 20 minutters gange. Dette gir enkel tilgang til byens servicetilbud, arbeidsplasser, restauranter og kulturtilbud, samtidig som man bor litt tilbaketrukket fra den mest hektiske bykjernen.

Samlet sett er dette en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo sjønært, urbant og sentralt, med kort vei til det meste Stavanger har å by på.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 🚶 1.7 km
✈️ Stavanger Sola	21 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Coop Prix Badedammen Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km

## VARER/TJENESTER

🏠 Mediegården	13 min 🚶
🏪 Ditt Apotek Støperigården	1 min 🚶

## SPORT

🏀 Kjelvene balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏫 Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏊 SATS Storhaug	5 min 🚶
🏋️ Aura Fitness Storhaug	5 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kyviks vei	11 min 🚶
🚗 Nytorget	11 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



## Bebyggelse

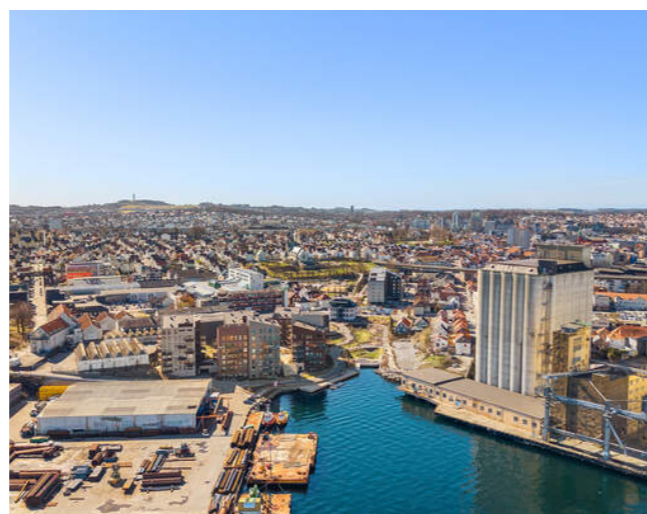
Stort sett bolig- og blokkbebyggelse.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

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

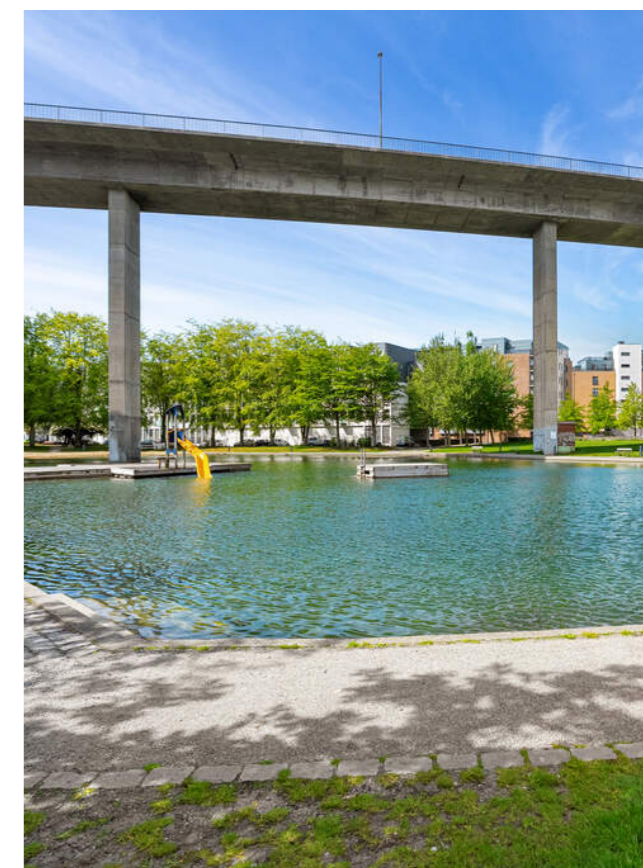


## SKOLER

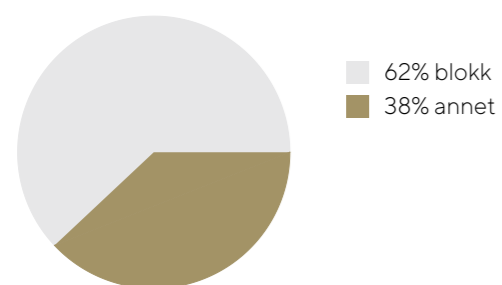
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	7 min 0,6 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	12 min 0,9 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	13 min 1,1 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	24 min 1,9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	15 min 1,2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	15 min 1,3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	18 min 1,4 km

## BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0,6 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0,7 km
Tinnfabrikken barnehage	9 min



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL LERVIGSVEIEN 7

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Tomtestørrelse

2 523 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseie og er opparbeidet med gressplen, uteområder og innkjørsel.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:

Bygget er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, tegl og fasadeplater.

Etasjeskiller i betong.

Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 0 stk. TG 3, 0 stk. TG 2 og 2 stk. TG IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Taktekking

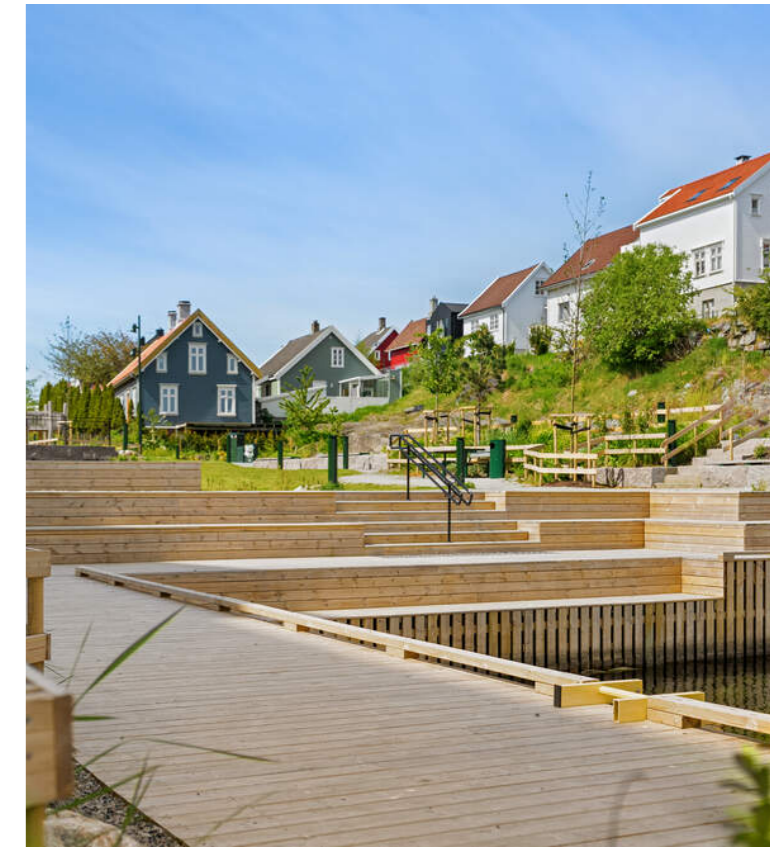
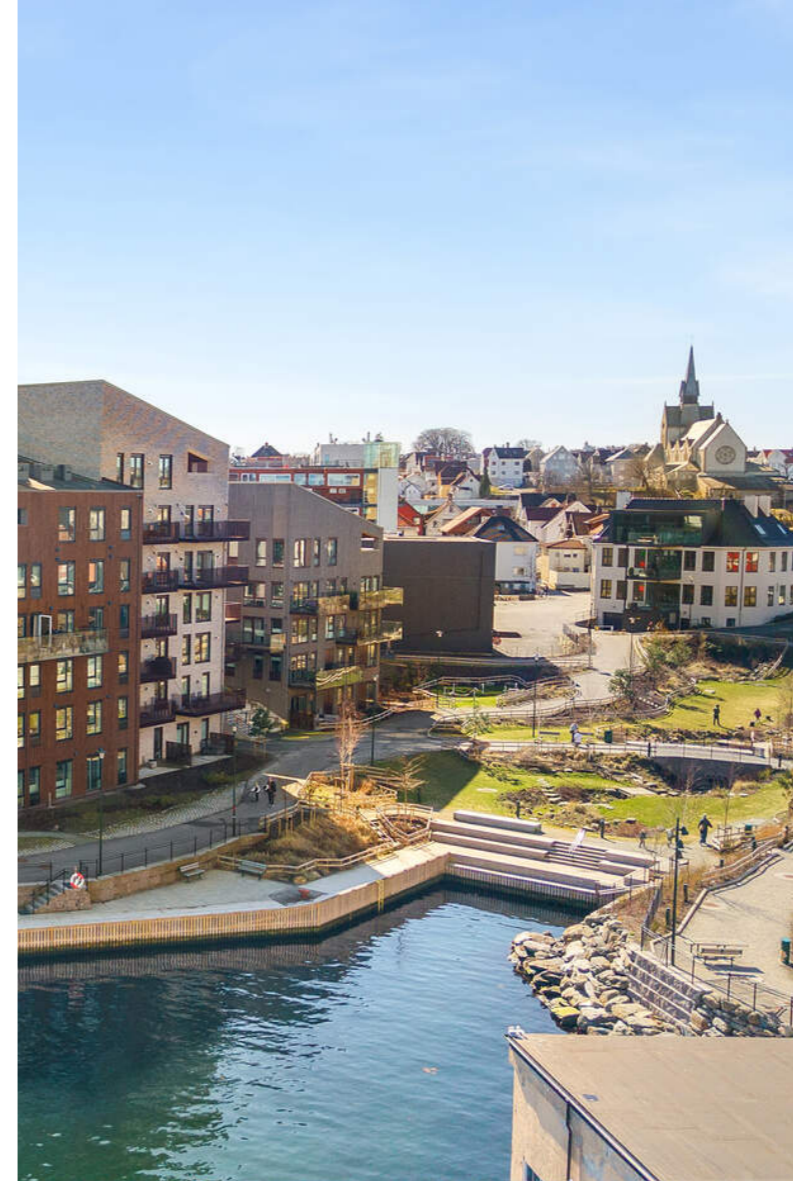
Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

## PARKERING

Parkeringsplass i lukket anlegg med infrastruktur for å montere elbillader.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

U.etg. Gang, bad/vaskerom, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, utvendig bod.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 100 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 106 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Underetasje: 17 kvm

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

Moderne leilighet ferdigstilt i 2024. Boligen holder en gjennomgående høy standard og har blitt betydelig påkostet utover med oppgradert standard. Gode kvaliteter som er lett å sette pris på.

Her bor en i maritime og urbane omgivelser med både by og sjø som "nærmeste nabo". Kort vei til det meste man trenger for å trives i lang tid.

Pen enstavs eikeparkett på alle gulv med unntak av bad og malte vegger i tidsriktige farger. Vannbåren varme i alle gulv med unntak av soverom.

- Innbydende entré med skyvedørgarderobe og spotter i tak.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med god romfølelse og mye naturlig dagslys fra store vindusflater. Gasspeis for ekstra varme og hygge. Stuen er lett å møblere med TV-krok og spisebord.
- Utgang fra stue til solrik nord-vestvendt terrasse med sjøutsikt og god plass til utemøbler. Tilrettelagt for gassgrill på uteområde. Beplantet bed som er ekstra kjekt for de med grønne fingre, eller som vil savne en hage i overgangen fra enebolig. Når beplantningen vokser til vil uteområde bli mer skjermet.
- Flott kjøkken med stilfulle detaljer, spotter under overskap og underlimt vask. Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap som medfølger i handelen.
- 2 lekre og påkostet helfliset bad med moderne innredning, god lagringsplass, vegghengt toalett og dusjhjørne. Fjernvarme i gulv og spotter i tak. Det ene badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- 3 gode soverom, hvor alle har plass til dobbeltseng. Det ene soverommet passer godt som en ekstra TV-stue.
- Ekstern bod med ekstra lagringsplass.

Sameiet kan skilte med blant annet pent opparbeidet felles arealer, brygge plass, eget kanorom med kanoer til leie, sykkelverksted, sykkelparkering og et felles bryggeanlegg med badebasseng. I tillegg har du mulighet for leie av selskapslokale og hybel.

## Oppvarming

Elektrisk, fjernvarme.



## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

## Energimerke

Grønn C

## Hvitevarer

Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap som medfølger i handelen.



## PLANTEGNINGER

Underetasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.





# SOLRIK TERRASSE

Utgang fra stue til solrik nord-vestvendt terrasse med god plass til utemøbler og sjøutsikt. Tilrettelagt for gassgrill på uteområde. Beplantet bed som er ekstra kjekt for de med grønne fingre, eller som vil savne en hage i overgangen fra enebolig.





# LEKKERT KJØKKEN

Stilfulle detaljer, spotter under overskap og underlimt vask.

Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap som medfølger i handelen.

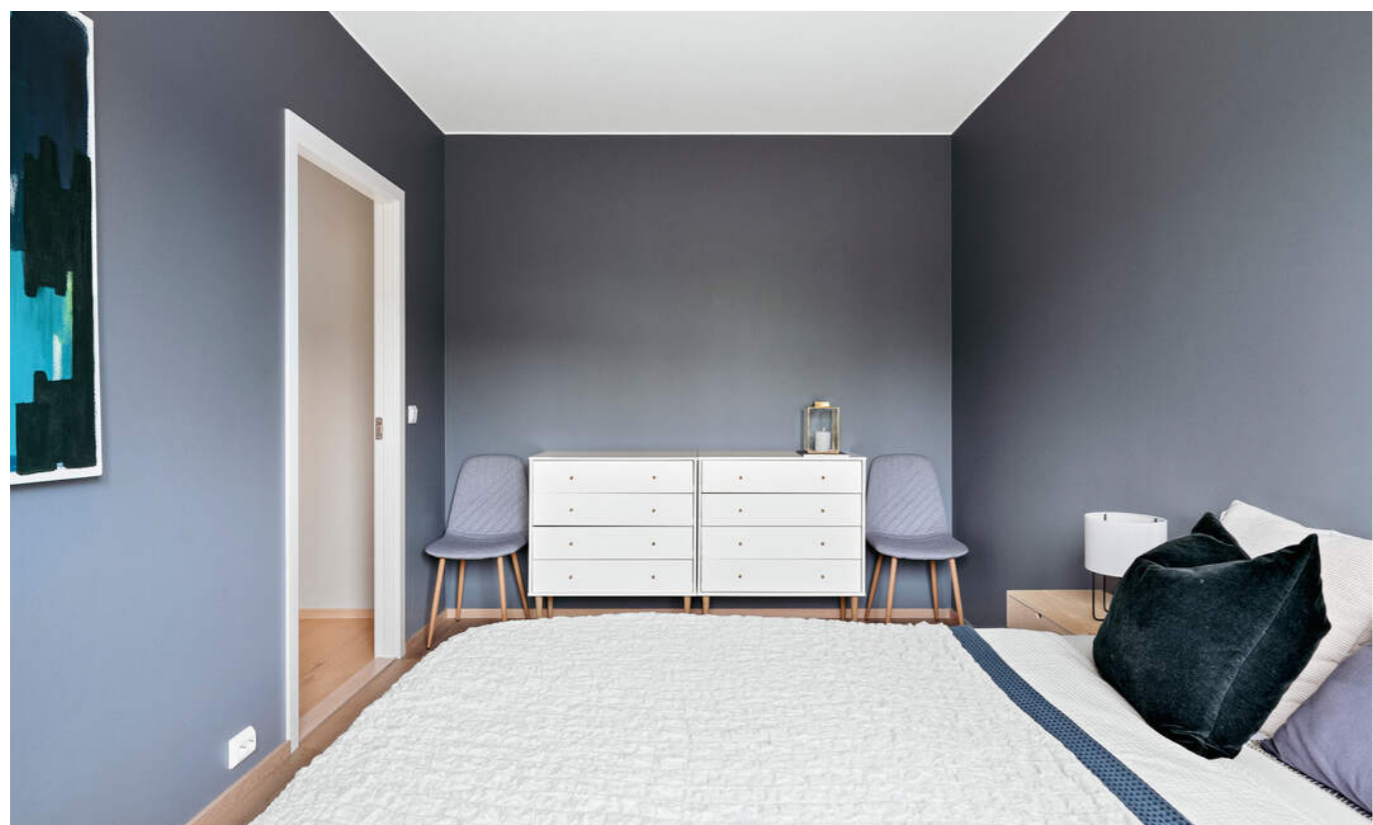
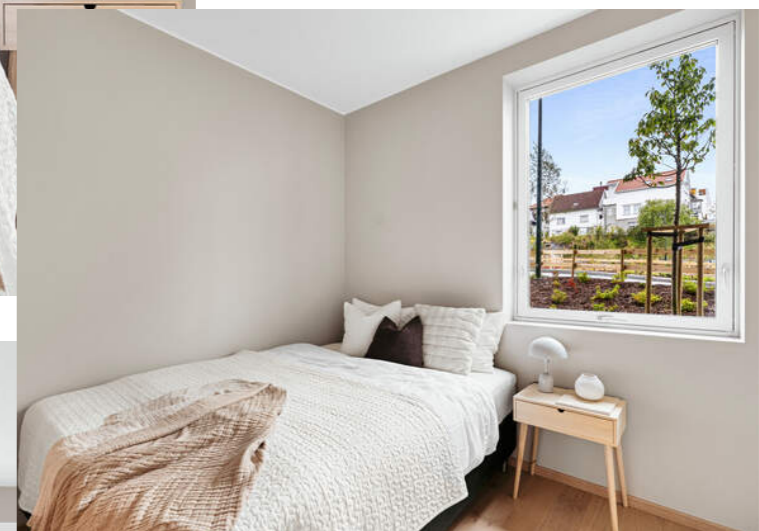




## TRE FLOTTE SOVEROM

Alle har plass til dobbeltseng.

Det ene soverommet passer godt som en ekstra TV-stue.





# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Bori Bbl

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 4 471 264,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1 938 929,-

Årsresultatet gir et over/underskudd på kr. 2 534 329,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 1 905 633,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 2 534 329,-

### Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

### Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring  
Polisenummer 3498711-1.1

### Formuesverdi primær

1.744.961,- for 2025

### Formuesverdi sekundær

6.979.845,- for 2025

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Felleskostnader pr. mnd

4.295,-

### Felleskostnader inkluderer

vedlikehold og drift, fiberaksess, forsikring, garasje, bod og strøm i fellesområde.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: kr 4035,-  
Fiber-internett: kr 10,-  
Felleskostnader bod: kr 50,-  
Felleskostnader garasje: kr 200,-

### Kommunale avgifter

6.390,- for 2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr, og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker med parkeringsanlegg, uteoppholdsareal og infrastruktur, datert 13.06.2025.

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.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/52/779/19:

05.09.1988 - Dokumentnr: 17282 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226

Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18. 06.01.2017 LA  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1988 - Dokumentnr: 17282 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Bestemmelse om kabelskap/master og kabler  
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18. 06.01.2017 LA  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1988 - Dokumentnr: 17282 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om gate-veiskråning  
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18. 06.01.2017 LA  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1988 - Dokumentnr: 17282 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Bestemmelse om stikkledninger  
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18. 06.01.2017 LA  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1988 - Dokumentnr: 17282 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18. 06.01.2017 LA  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2020 - Dokumentnr: 2967274 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:550  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2020 - Dokumentnr: 2967274 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:550  
Bestemmelse om rømningsvei  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2021 - Dokumentnr: 634453 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:550  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2021 - Dokumentnr: 634453 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:550  
Bestemmelse om rett til rømningsvei  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2021 - Dokumentnr: 1269978 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2023 - Dokumentnr: 1229756 - Seksjonering

## Kjerneinformasjon

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 98/7610

21.02.2024 - Dokumentnr: 1127694 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:781

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

23.02.2024 - Dokumentnr: 1136848 - Bestemmelse om

jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:674

Rettighet hefter i: Fra Knr:1103 Gnr:52 Bnr:776 Snr:1 til Snr:262

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:781

Gjelder denne registerenheten med flere

### Grunnboksdato

Mandag, 30. mars 2026

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og blokkbebyggelse.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i sone flomfare, kombinert bebyggelse og anleggsområde. Det er planlagt ytterligere bebyggelse i nærområde og fremtidig byggeaktivitet må påberegnes.

Reguleringsplan

Id: 2631

Navn: Detaljregulering for Støperigata 18, Storhaug bydel

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09/30/2019 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Id: 2833

Navn: Detaljregulering for Lervigsveien 14

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 2 - Planforslag

Ikrafttredelse:

### 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. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### 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.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

162 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
163 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

176 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
6 653 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

6 666 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

## Kjerneinformasjon

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.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### 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 hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### 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

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. Rekvirering 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

##### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonse 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 budskjema 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/>.

##### **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.

##### **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 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 390,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 123 340,00

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, markedsplan 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: Söderberg & 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

**Dato salgsoppgave**  
31.3.2026

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>

##### **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 kundekontroll 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.

##### **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.

**Dato salgsoppgave**  
10.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport



Leilighet

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

# gnr. 52, bnr. 779, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 20484-2857

Referansenummer: JX4020

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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.

## Rogatakst AS

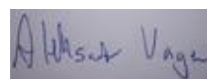
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

### Rapportansvarlig



Aleksander Vågen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@rogatakst.no  
920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 2 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## 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, annek, 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 eksemplarfremstilling 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.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 3 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY

## 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 tilstandsrapport 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

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY

## Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i underetasjen, oppført i 2024 i Stavanger kommune.  
Bygget er oppført med grunnmur av betong.  
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, tegl og fasadeplater.  
Etasjeskiller i betong.  
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.  
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og innkjørsel.

Boligen er oppvarmet via strøm, gasspeis og vannbåren varme.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

### Leilighet - Byggeår: 2024

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.  
Utvendig fasade består av tegl, fasadeplater og kledning.

Boligen har vinduer av tre fra 2023  
Det er 3-lags glass i vinduene.  
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Terrassedøren er en dør av tre, med 3-lags glass.  
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (brannør)  
Dørene er fra 2023.

Det er en platting utenfor stuen. Denne er på 17m2.  
Plattingen er av støpt betong, og er under halvtak.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er like overflater i hele leiligheten:  
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips og betong på vegger og i taket.  
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer og dører.  
Det er 2,61 meter takhøyde i boligen.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over, fra byggeår. Det er en støpt plate av betong mot grunnen.

Det er trapper i blokken, i fellesområdene.  
Trappen er laget av betong og aluminium, og det er montert både rekkverk og håndløper.  
Blokken har også heis.

Boligen har malte glatte innvendige dører, med speil.  
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.  
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap i taket.  
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad/vaskerom  
Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.  
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg samt opplegg til vaskemaskin.  
Det er også plassert 2 fordelerskap her.  
Det er et avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt at det er en luftespalte under døren.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal  
Det er gråe, slette fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er soft-close på skuffer og skap.  
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.  
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.  
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.  
Det er montert waterguard under vasken samt en komfyrvakt i ventilatoren.

Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.  
Avtrekket ledes ut av boligen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av rør-i-rør.  
Det er fordelerskap plassert i veggen og i taket på begge badene.  
På badet er også hovedstoppekranen plassert.

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.  
Det er stakeluker i kjelleranlegget.

Leiligheten har ventilering via balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.  
Anlegget er plassert på gangen, i taket.  
Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.

Det er en gasspeis i stuen.  
Peisen er koblet til fjerngass.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarme.  
Det er en vannmåler er i skapet på badet.

Boligen har vannbåren varme på gangen, kjøkkenet og stuen.

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Beskrivelse av eiendommen

Fordelerskapet er plassert på badet.  
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.

Det elektriske anlegget er fra 2024  
Sikringsskapet er plassert på gangen  
Det jordfeilautomater og automatisk måler.  
Anlegget er montert av Rønning Elektro.  
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Blokken har drenering fra byggeår.  
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drenerør. Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.

Blokken har grunnmur, støttemurer og fundamenter av betong fra byggeåret.

Det er flatt rundt blokken med noe fall vekk fra blokkens yttervegger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

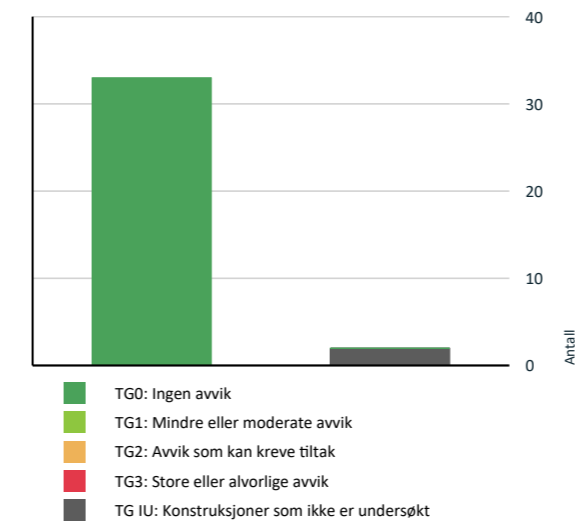
Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

#### 1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

**Byggeår**  
2024

**Standard**  
Boligen har normal standard fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

#### Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

#### Veggkonstruksjon

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong. Utvendig fasade består av tegl, fasadeplater og kledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

#### Vinduer

Boligen har vinduer av tre fra 2023  
Det er 3-lags glass i vinduene.  
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Dører

Terrassedøren er en dør av tre, med 3-lags glass.  
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (brannør)  
Dørene er fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 8 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Det er en platting utenfor stuen. Denne er på 17m2.  
Plattingen er av støpt betong, og er under halvtak.

### INNVENDIG

#### Overflater

Det er like overflater i hele leiligheten:  
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips og betong på vegger og i taket.  
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer og dører.  
Det er 2,61 meter takhøyde i boligen.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over, fra byggeår. Det er en støpt plate av betong mot grunnen.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:  
0,5 cm. Det er målt stue/kjøkken og gangen.

#### Innvendige trapper

Det er trapper i blokken, i fellesområdene.  
Trappen er laget av betong og aluminium, og det er montert både rekkverk og håndløper.

Blokken har også heis.

#### Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører, med speil.  
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Badet er fra byggeår.

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

##### Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

##### Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 9 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Dørterskelen er 1 cm over flis.  
Det er 1:100-fall på gulvet mot nedsenket dusjsone, samt i dusjsonen.  
Dusjsonen er nedsenket med 0,7-1 cm.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.  
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghegt baderomsmøbel med vask, vegghegt toalett, dusjhjørne med glassvegg samt opplegg til vaskemaskin.  
Det er også plassert 2 fordelerskap her.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 0 Ventilasjon

Det er et avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt at det er en luftespalte under døren.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.  
Det foreligger også garantier på våtrommet.

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Våtrommet er fra byggeår.

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 10 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.  
Dørterskelen er 1 cm over flis.  
Det er 1:100-fall på gulvet, mot sluket.  
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.  
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghegt baderomsmøbel med vask, vegghegt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap i taket.

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.  
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

### KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal  
Det er gråe, slette fronter.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 11 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat.  
Det er soft-close på skuffer og skap.  
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.  
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.  
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.  
Det er montert waterguard under vasken samt en komfyrvakt i ventilatoren.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 Avtrekk

Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.  
Avtrekket ledes ut av boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 Vannledninger

Boligen har vannrør av rør-i-rør.  
Det er fordelerskap plassert i veggen og i taket på begge badene. På badet er også hovedstoppekransen plassert.



#### 📍 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.  
Det er stakeluker i kjelleranlegget.

#### 📍 Ventilasjon

Leiligheten har ventilering via balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.  
Anlegget er plassert på gangen, i taket.  
Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 12 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

#### 📍 Varmesentral

Det er en gasspeis i stuen.  
Peisen er koblet til fjerngass.

#### 📍 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarme.  
Det er en vannmåler er i skapet på badet.

#### 📍 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme på gangen, kjøkkenet og stuen.  
Fordelerskapet er plassert på badet.  
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.



#### 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.*

Det elektriske anlegget er fra 2024  
Sikringsskapet er plassert på gangen  
Det jordfeilautomater og automatisk måler.  
Anlegget er montert av Rønning Elektro.  
Dokumentasjon foreligger i boligmappe.no

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 13 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

#### Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.

Det er drenerende masser, grunnmursplast og drensør. Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 14 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur, støttemurer og fundamenter av betong fra byggeåret.

### Terrengforhold

Det er flatt rundt blokken med noe fall vekk fra blokkens yttervegger.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Blokken har vann- og avløpsledninger av plast, fra byggeår.  
Blokken er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 15 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## 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

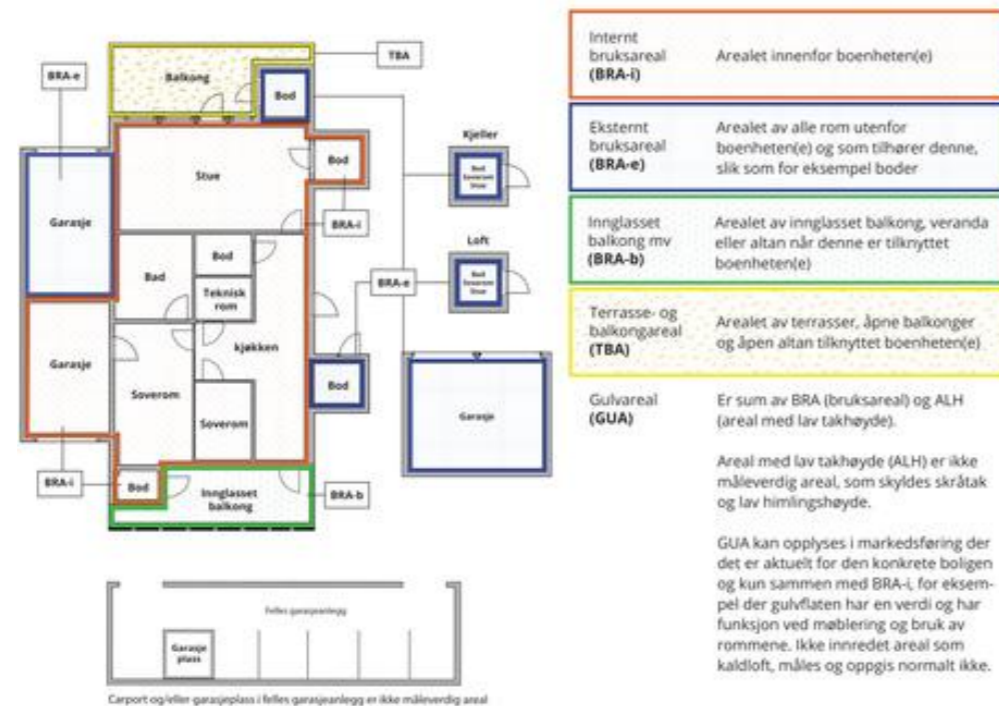
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 16 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	100	6		106	17
<b>SUM</b>	<b>100</b>	<b>6</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, stue/kjøkken	Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Blokken ble bygget.

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 17 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	779		19	16.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lervigsveien 7

#### Hjemmelshaver

Arabergvegen Eiendom AS

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

#### Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2631, og er regulert til "Boligbebyggelse-blokkbebyggelse"

#### Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, gangstier og lekeområder/fellesområder.

#### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del avtaler på grunnen/eiendommen.

Det foreligger en seksjonsbrøk 98/7610.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 18 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 19 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY

## 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.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

Oppdragsnr.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 20 av 21

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52 - Bnr 779  
1103 STAVANGER

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY

## 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.: 20484-2857

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 21 av 21

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Sola Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER

14 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lervigsveien 7	Lervigsveien 7	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

21.03.2024

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

### Informasjon om selger

Selger

Mosvær, Jan Henning

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ikke bebodd eiendommen. Leiligheten har vært utleid

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### Egenerklæringskjema

Name: **Jan Henning Mosvær** Date: **2026-04-14**

Identification  
 Jan Henning Mosvær

### Egenerklæringskjema

---

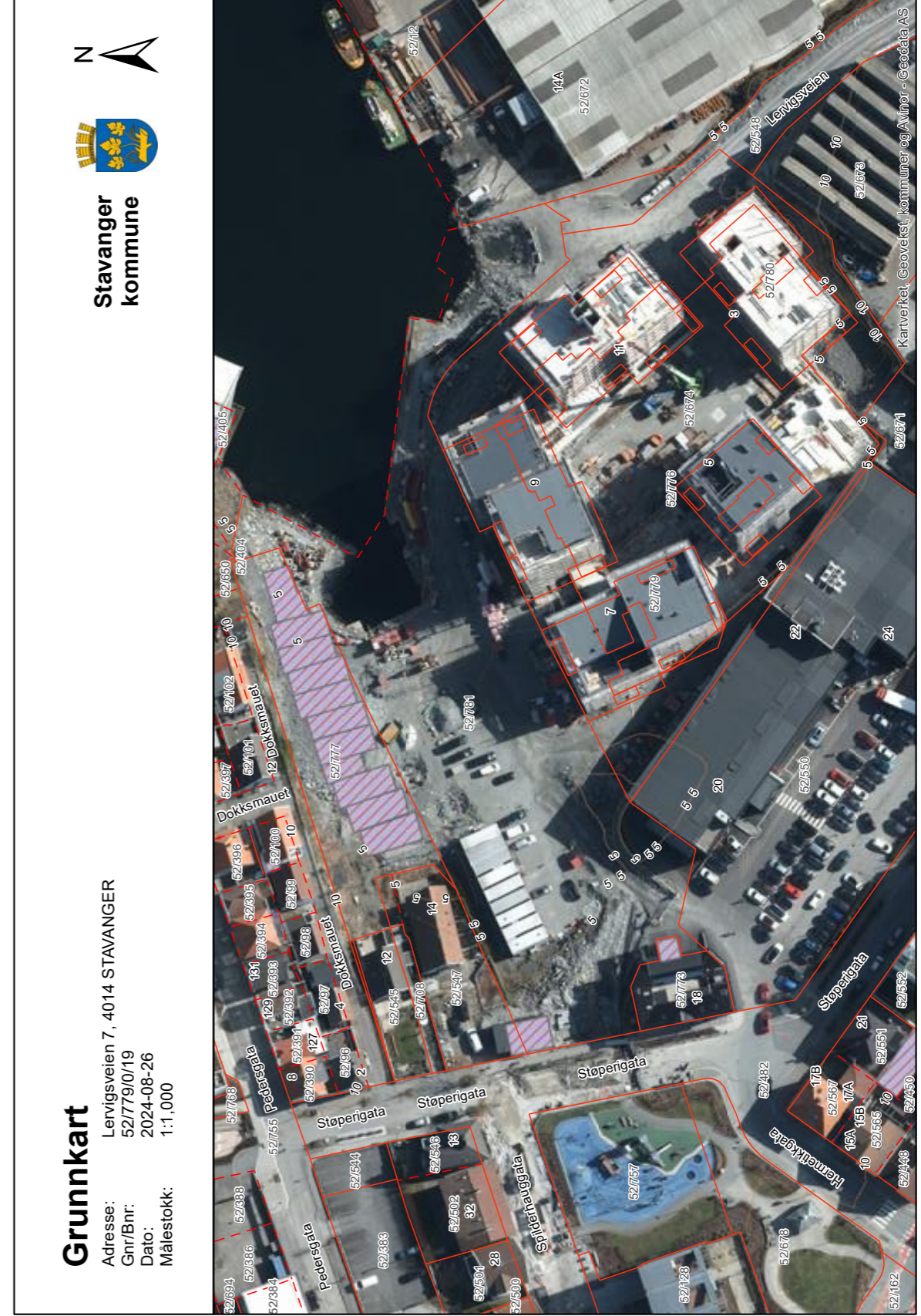
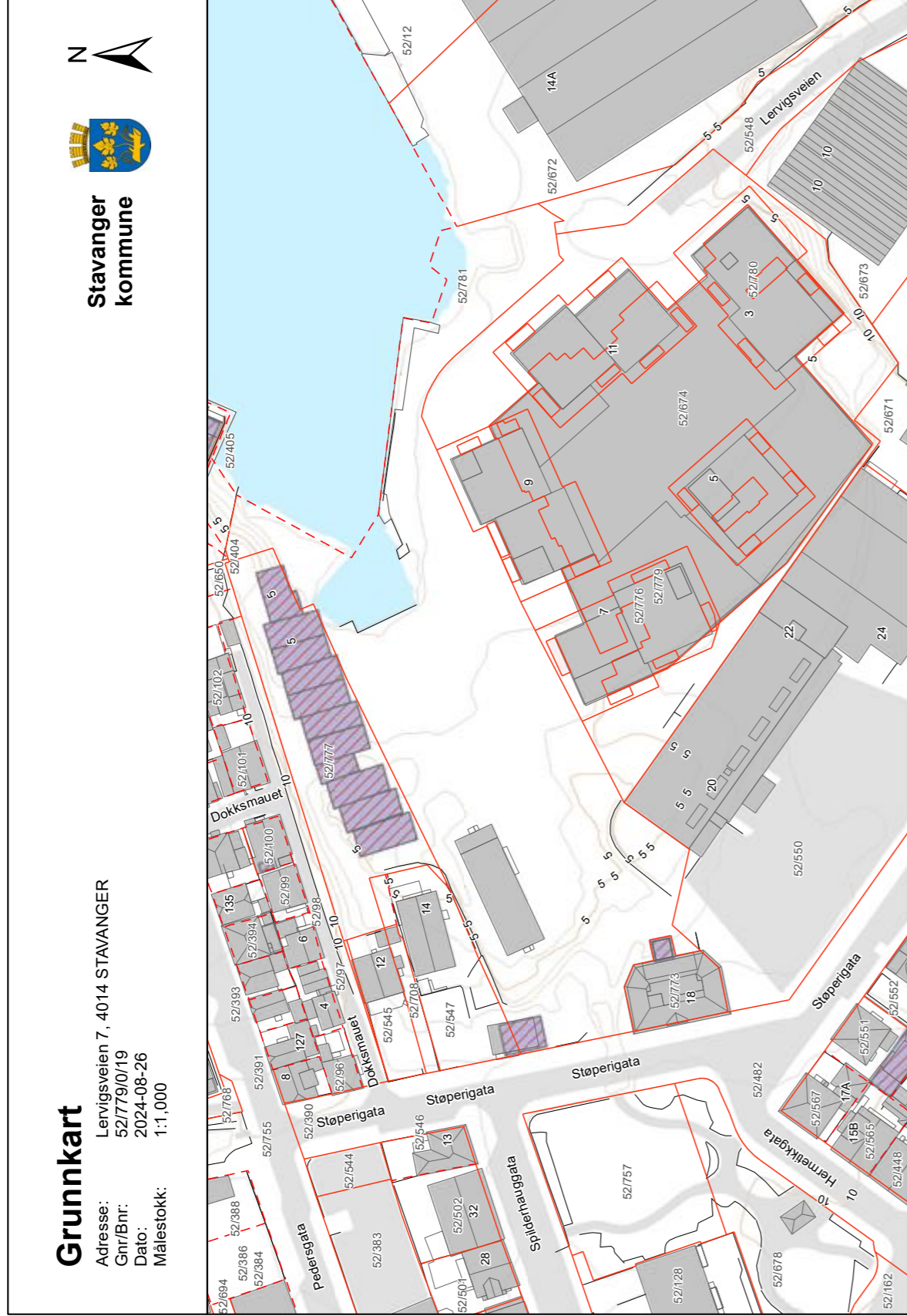
Signed by:  
Jan Henning Mosvær      14/04-2026 13:26:07      BankID OIDC High

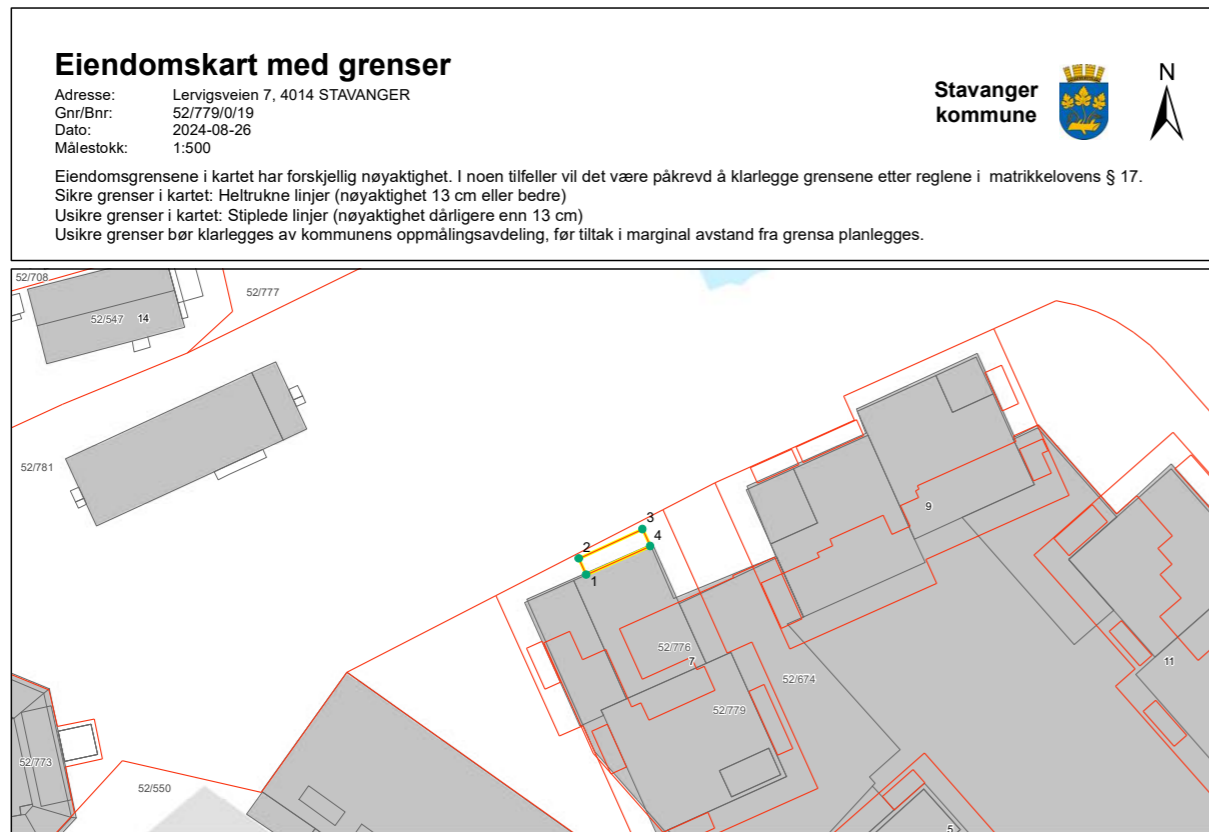
---

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))









### Grensepunktrapport

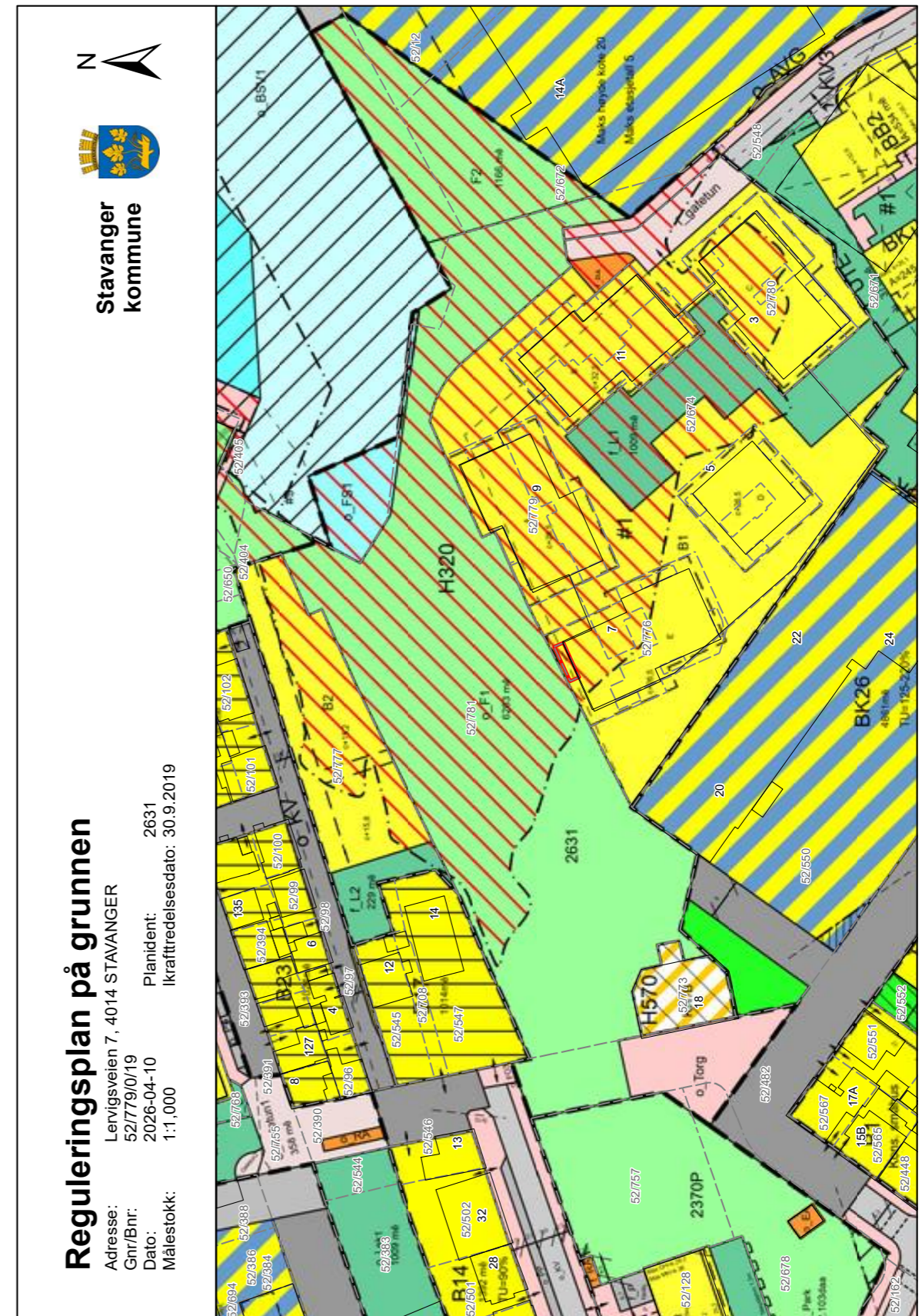
Rapportdato : 26.8.2024

**Areal og koordinater:**

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

**Grensepunkt/Grenselinje**

Løpernr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541296.04462	313381.669811	Ikke spesifisert	2.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6541297.91087	313380.830621	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6541301.31286	313388.131367	Ikke spesifisert	2.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6541299.34008	313389.010207	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Veg, Kjøring, Forts, Torg, Gataer, Gang-rykkelogg, Sykkellokk, Annen veggrunn - tekniske anlegg, etc.



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BERYGGELSE OG ANLEGG

Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Beryggelse og anlegg, Bølgelyggelse, Bølgelyggelse-frittliggende enebolgsberygning, etc.



Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Andre typer beryggelse og anlegg, Godtermial, Godslager, Engplanting, etc.

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSONER

Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Flater, Flatesignatur, nøyverende, RpFreeSone, RpSikringSone, etc.

PUNKTYSYMBOL

Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Punksytysymbol, Vegplanleggingsfysiske kjennetegn, Stenging av eksisterende, etc.



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Flater, Objekttype/Egenskap, PolitidBygning/Område, Linjesymbol, etc.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG

Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Bruk og vern av sjø og vassdrag, Fiskefelt, Anngrensningslinje, etc.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL

Table with 2 columns: Object type and Symbol. Includes items like Landbruks-, natur og friluftsområder, Landbruksformål, Skogbruk, etc.





Tegnforklaring  
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende		Fremtidig	
	Tunnel 1	På bakken 2	Tunnel 1	På bakken 2
KpSamferdselLinje				
Fjernveg	—	—	—	—
Hovedveg	—	—	—	—
Samleveg	—	—	—	—
Adkomstveg	—	—	—	—
Gangsykkelveg	—	—	—	—
Sykkelveg	—	—	—	—
Gangveg	—	—	—	—
Turveghurdag	—	—	—	—
Skitrekk 1)	—	—	—	—
Jernbane	—	—	—	—
Sporveg	—	—	—	—
Taubane	—	—	—	—
Kollektivtrasé	—	—	—	—
Farled	—	—	—	—
Småbålleid	—	—	—	—
KpJuridiskLinje				
Byggelinje				
Forbudsgrænse sjo				
Forbudsgrænse vassdrag				
Strandlinje sjo				
Strandlinje vassdrag				
Midlinje vassdrag				
KpInfrastrukturLinje				
Vann				
Avlepp				
Kraftledning				
Overvannstrasé				
Punktsymbol				
KpSamferdselPunkt				
Vegkryss				
Kollektivknutepunkt				

## VEDTEKTER FOR SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

### 1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, org. nr. xxx xxx xxx, og er et eierseksjonssameie ("Sameiet").

Sameiet omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 779 seksjonsnummer 1-116 i Stavanger kommune, med adresse Lervigsveien 3, 5, 7 og 9 ("Eiendommen").

Sameiet består av 116 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den 03.11.2023.

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

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

### 2. SAMEIEBRØKEN

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

### 3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

#### 3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

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

### 3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### 3.3.1. Bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

#### 3.3.3 Utendørs tilleggsdeler for seksjoner i første etasje

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

## 4. RETTIGHETER OG PLIKTER PÅ NABOEIENDOMMER

### 4.1 Felles uteareal

Alle seksjonseierne vil ha en ideell andel i 52/674, som ligger i et realsameie mellom seksjonseierne i Eiendommen og 52/780. Eiendommen er til felles bruk for sameierne i realsameiet og omfatter blant annet felles innkjøring og adkomst, renovasjonsbeholderene, uteoppholds- og lekeareal mv. Eierandelene i realsameie kan ikke skilles fra seksjonene.

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

### 4.2 Parkering

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

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

### 4.3 Boder

Vedtekter for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 – Gnr. 52 bnr. 779 snr. 1-116 i Stavanger kommune 2

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

### 4.4 Tekniske anlegg

Garasjesameiet er forpliktet til å drifte og vedlikeholde tekniske funksjoner som ligger i garasjeanlegget på 52/776 og som tjener Sameiet sammen med eierseksjonsameiet på 52/780. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/brnr 52/780 etter sameiebrøk. Eiendommen har brøk 116/161.

### 4.5 Brann- og veianlegg i park

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

Denne paragraf kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra eiendommen 52/780 (bygg C).

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1 Bruksenheter

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

Vedtekter for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 – Gnr. 52 bnr. 779 snr. 1-116 i Stavanger kommune 3

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

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

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

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

## 5.2 Fellesarealer

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

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

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

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

## 6. FELLESKOSTNADER

### 6.1 Hva er felleskostnader?

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

### 6.2 TV/internett

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

### 6.3 Gass

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

### 6.4 Fjernvarme/tappevann

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

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

### 6.5 Kostnader knyttet til rettigheter og plikter på andre eiendommer

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

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

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

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

#### 6.6 Betaling av felleskostnader

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

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

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

#### 6.7 Lovbestemt panterett

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

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

### 7.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel til seksjonseierne som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

### 7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold;
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

## 8. STYRET

### 8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

## 8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

## 8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

## 9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

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

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

**10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

**11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

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

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

**12. MISLIGHOLD**

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

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

**13. FRAVIKELSE**

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

**14. MINDRETALLSVERN**

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

**15. REVISJON OG REGNSKAP**

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

**16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

**17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

- o o 0 o o -

**Innkalling til ordinært årsmøte 28.04.2025  
for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, Sjøkanten  
Lervigsveien Boligsameie 2 og Sjøkanten Lervigsveien  
garasjesameie.**

Møtested: Tou  
Tid: kl. 18:00

**PÅMELDING: Meld fra hvor mange fra din husstand som deltar innen 24.april ved svar på denne mail.**

Pga servering av mat og drikke er det behov for påmelding til årsmøtet.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 og Sjøkanten Lervigsveien garasjesameie har felles drift og velger derfor å samordne Årsmøtene på tid og sted. De ulike sameiene vil likevel behandles hver for seg.

Styret inviterer samtidig til sosial sammenkomst med snacks og drikke.

Kjøreplan for dagen blir følgende:

17.30 Dørene åpnes for registrering. Åpen bar

18.00 Årsmøte Boligsameie 1 i Scene 1

18.00 Årsmøte Boligsameie 2 i Scene 2

19.00 Servering av snacks

19.15 Årsmøte Garasjesameie

19.45 Sosial sammenkomst

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

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via håndsopprekning. Kun de som deltar med stemmerett 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: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 6: Felleskostnadene
- Sak 7: Kapitalavsetning

### Sak 1: Konstituering

#### Vedtak ★ Styrets innstilling

"Styreleder Per Arne Alstad velges til møteleder. John Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Vedtak ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 471 264 (mot budsjett 4 248 000)

Utgifter: 1 938 929 (mot budsjett 3 390 999)

Resultat: 2 534 329 (mot budsjett 857 001)

Den store differansen på driftsresultatet opp mot budsjettert resultat, handler i stor grad om besparelser på energiforbruket i sameiet. Det er forbrukt kun 35% av budsjettert kostnad.

Det store overskuddet gir foreløpig ikke grunnlag for å endre felleskostnadene, da vi er avhengig av erfaringer med et helt driftsår. De store utgiftene på energi er i perioden januar-mars, der sameiet ikke hadde aktivitet i 2024. Det er i tillegg store utgifter på kommunale avgifter, som forbrukt vann i leilighetene, som bokføres påfølgende år.

#### Vedtak ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

### Sak 4: Personvalg

Etter vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer.

Styret består i dag av styreleder, 4 styrerepresentanter og 2 vararepresentanter. I 2025 er 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentantene. En nåværende styrerepresentant og en vararepresentant har varslet at de ikke ønsker gjenvalg.

Styret mener det er essensielt i oppstarten av sameiet å sørge for kontinuitet og anbefaler generalforsamlingen gjenvalg av nåværende styre. Som beskrevet i årsberetningen har vi felles drift med sameie 2 og vi gjennomfører felles styremøter. Selv om det er to personer som har trukket seg, er det likevel nok personell til å forvalte disse sameiene på en god måte.

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge en valgkomite bestående av tre representanter.

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

- Tonje Skålnes

Kandidater til **Varmedlem (1 år)**:

- Morten Hyvik

Kandidater til **Valgkomite**:

- John Nicolaysen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Mamadu Julde Balde

Kandidater til **Valgkomite**:

- Gunnvor Lillebø

### Sak 5: Styrehonorar

Det er årsmøtet som fastsetter honoraret for styremedlemmene og dette skjer på ordinær generalforsamling.

Det er ulike faste oppgaver som er fordelt mellom styrerepresentantene. Samtidig er den største arbeidsbelastning lagt på leder og nestleder i styret og disse bør kompenseres deretter.

Dette er et stort anlegg der boligsameiet består av 116 leiligheter, samt garasjesameiet som består av 161 leiligheter. I tillegg er det samordnet drift med boligsameie 2 som består av 45 leiligheter.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Dette er verv som skal gå på rundgang i sameiet, og kompensasjonen bør derfor være på et slikt nivå at det sikrer rekruttering og et sunt engasjement. Det vil ikke være mulig å honorere styrets medlemmer tilsvarende ordinær lønn, men det må kompenseres i en viss grad for det arbeidet som legges ned.

I oppstartsåret 2024/2025 har arbeidsmengden vært meget stor. Arbeidet med å etablere et velfungerende sameie av denne størrelsen er stort. Det forventes at trykket på styret vil normaliseres i løpet av innværende år.

Styret foreslår følgende prinsipp for fordeling av styrehonoraret for årets og framtidige årsmøter:

Styreleder mottar 40% av honoraret  
 Nestleder mottar 20% av honoraret  
 Styrerepresentantene mottar hver 10% av honoraret  
 Vararepresentantene mottar hver 5% av honoraret

Budsjettert styrehonorar i 2025 er 232 000,-.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Spesielt i etableringsåret har det vært relativt stort behov for slik utkjøp i anledning overlevering av fellesareal, uterom, befaringer på fasade, tekniske anlegg etc. Slik frikjøp er budsjettert med kr 400 pr time. Reisetid etc medregnes ikke.

#### **Vedtak** ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 232 000.

### **Sak 6: Felleskostnadene**

Det er kommet innspill til årsmøtet om å ta felleskostnadenes innhold opp til diskusjon.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Vi har per i dag ikke slike eksempler i dette sameiet. Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Noen av disse er pålagt gjennom lov og forskrift, mens andre er av nødvendig art.

At en tjeneste er av nødvendig art betyr ikke at de er unnnværlige. Slik styret ser det, er det kun vindusvask som kan diskuteres om er nødvendig. Det kan evt. gi en besparelse på kr 74 pr mnd pr leilighet. Det kan sies at vindusvask er lett å gjøre privat, men det må hensynstas at ikke alle har samme bevegelsesmulighet eller god fremkommelighet til alle vinduer.

- Allrent (renhold av fellesareal), Nødvendig
- Avarn (Videoovervåking i garasjeanlegget) Nødvendig
- Bate Vaktmester, Nødvendig
- Bate Brøyting og strøing, Pålagt
- Elite vinduspuss, Nødvendig
- Kone Heis, Pålagt
- Låssenteret, Nødvendig
- Takinspeksjon, Nødvendig
- Lyse gass, Nødvendig

- Lyse Fjernvarme, Nødvendig
- Port og dørsenter, Nødvendig
- Protektor forsikring, Pålagt
- Rog. Brann alarmmottak, Pålagt
- Tangen RVA røykluker, Pålagt
- Teqva Elektro, Pålagt
- Teqva Nøddlys, Pålagt
- Teqva Brannalarmanlegg, Pålagt
- Teqva Porttelefon, Nødvendig
- Teqva Røranlegg, Pålagt
- Teqva Ventilasjon, Nødvendig
- Teqva Sprinkelanlegg, Pålagt
- Global Connect Fiberleveranse, Nødvendig
- Bori Forretningsfører, Nødvendig
- SLM Revisjon, Nødvendig
- Knoph Gass, Pålagt

Det er kommet forslag til årsmøtet om å se på muligheten for å legge tv og internett inn i felleskostnadene. Styret har vurdert dette og anbefaler ikke å inngå slike avtaler. I sameiet er det veldig stor forskjell på de ulike behovene. Det er mange som ikke har kjøpt tv-pakker, mens andre har utvidede tv-pakker. Det samme gjelder internett. Båndbredde-behovet varierer fra 20mb til 1000mb, med dertil store prisforskjeller. Å finne en løsning som tilfredsstiller alle vil være veldig utfordrende.

#### **Vedtak**

Nåværende tjenesteaftaler opprettholdes. Styret får mandat til å vurdere nye tjenester ved behov.

### **Sak 7: Kapitalavsetning**

Boligsameie 1 og Boligsameie 2 samordner nå sine økonomier for å sikre muligheten for en ryddig sammenslåing i 2027. Vi har allerede etablert felles drift, men har foreløpig separate økonomier pga forskjellige forretningsførere og bindingstid.

Boligsameie 1 gikk i 2024 med stort overskudd pga innskutt oppstartskapital, og budsjetterer med overskudd på 15% av omsetningen fra 2025. Dette styrker egenkapitalen og sikrer arbeidskapital.

Likviditetsgraden er høy og voksende. Det er derfor rom for å diskutere etablering av et vedlikeholdsfond. Sameiet har vedlikeholdsplikt for å opprettholde den etablerte standarden på eiendommen. Eierseksjonsloven legger opp til at dette er en felleskostnad, slik det praktiseres i dag. For å finansiere framtidige investeringer og større vedlikehold kan det

velges å ta utgiftene når de kommer og pengene må da hentes fra sameierne ved opptak av lån og derav økning av felleskostnadene. Ved årlig kapitalavsetning vil slik økning bli mindre belastende.

Det er styrets anbefaling at årsmøtet gir mandat til etablering av slik kapitalavsetning som finansieres av overskuddet i sameiet. Slik vil framtidige investeringer og større vedlikeholdsløft finansieres uten at felleskostnadene økes nevneverdig. Dette betyr derimot at dagens nivå på felleskostnadene opprettholdes, og økes i takt med ordinær prisstigning.

Dette vedlikeholdsfondet kan etableres som regulært fond eller plasseres på høyrentekonto.

#### **Vedtak** ★ **Styrets innstilling**

Årsmøtet vedtar etablering av vedlikeholdsfond. Styret vurderer og etablerer høyrentekonto eller fond uten høy risiko.

## **Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie STYRETS ÅRSMELDING 2024**

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### **TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Per Arne Alstad	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Odd Reidar Sømme	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Åse Lill Ladsten	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Piratheepan Jeyakarans	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Tonje J. Skålnes	(valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

:	Elisha Tharsini Santhia	(valgt for 1 år i 2024)
:	Morten Hyvik	(valgt for 1 år i 2024)
:	Per Øyvind Johnsen	(fratrådt)

Valgkomite ble ikke valgt.

### **SELSKAPSFORMLING**

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 ble stiftet 03.11.2023 og har organisasjonsnummer 933.051.668.

Sameiet består av 116 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger.

Eiendommen har gnr 52, bnr 779, i Stavanger kommune.

Boligsameiet har i tillegg eierskap i eget kajakkrom, diverse fellesrom for lagring og opphold, samt tekniske rom.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

### **STYRETS ARBEID**

I oppstartsåret 2024 har styret hatt som fokus å etablere en driftsform på sameiet som er bærekraftig. Vi har en omsetning i sameiet som minner om en liten bedrift, samt samlede bygningsverdier på ca 500 mill. Det har derfor vært viktig at vi allerede fra starten fokuserte på å etablere et velfungerende drift på sameiet samt logistikk og bærekraftig økonomiske disposisjoner.

Ved etableringen av sameiet i januar 2024 var vi 116 leiligheter fordelt på nr 5(D)-7(E)-9(A)-11(B). Blokk nr 3(C) var solgt til en privat aktør som etablerte et eget sameie og deretter videresolgte alle leilighetene. Ved deres innflytning i juni 2024, ble vi enige om felles drift. Både fordi enhetskostnadene blir lavere, samt behovet for enhetlig drift. Av kontraktsmessige årsaker er vi forhindret å fusjonere sameiene før 2027.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 møter og behandlet saker, så som:

- Inngåelse av tjenesteavtaler for sameiet.
- Utarbeidelse av trivselsregler og oppdatering av vedtekter
- Internkontroll og etablering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende utbedringer og vedlikehold
- Logistikk rundt fellesrom
- Økonomi
- Høringsuttalelser

Av andre større saker kan nevnes:

- Etablering av el-infrastruktur i sportsboder
- Overtagelse av fellesarealer og uterom
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen og uterommet
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Etablering av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Kurs
- Serviceavtaler og kontroll av brannanlegg
- Inngåtte avtaler/kontrakter eller andre leverandører av varer/tjenester
  - Allrent -Ukentlig renhold i fellesareal
  - Avarn -Videoovervåking i garasjeanlegget
  - Bate -Vaktmestertjenester
  - Bate -Brøyting og strøing
  - Elite vinduspuss
  - Kone Heis -Service samt kontinuerlig driftsovervåking
  - Låssenteret -Service på skallsikring og dørautomatikk
  - Lett Tak -Årlig kontroll på tak og takrenner (avsluttet)
  - Lyse gass -Gassleveranse
  - Lyse -Fjernvarme
  - Port og dørsenter -Service garasjeport
  - Protektor -Bygningsforsikring
  - Rog. Brann -Alarmmottak
  - Tangen RVA -Service røykluker
  - Teqva -Tekniske anlegg
    - Elektro
    - Nødlis
    - Brannalarmanlegg
    - Porttelefon
    - Røranlegg
    - Ventilasjon
    - Sprinkelanlegg
  - Global Connect -Fiberleveranse (Inngått av utbygger)

- Bori -Forretningsfører (Inngått av utbygger)
- SLM Revisjon -Revisortjenester (Inngått av utbygger)

Velferdstiltak og andre arrangementer

- Ekstraordinært årsmøte
- Infoskriv sendes alltid på mail.
- Etablering av facebook-gruppe for enkel kommunikasjon mellom beboerne
- Fordeling av kajakkplasser
- Etablering av sosialkomite som foreløpig har arrangert tre treff.
- Etablering av badeklubb som har regelmessig bading hver mandag
- Brannøvelse
- Omdisponering av sykkelverksted til fellesrom

Annet

- Høringsuttalelser
  - Foreløpig uttalelse Spilder brygge
  - Utvidelse av plan 2833, Lervigsveien 14
  - Tilleggshøring plan 2797, Støperigata 34-38
- Omsetning av boliger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 10.april 2025.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org.nr. 933051668

## Resultatregnskap 2024

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 940 564	0	3 715 000	3 713 919
Annen driftsinntekt	2	1 530 700	0	533 000	649 969
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 471 264</b>	<b>0</b>	<b>4 248 000</b>	<b>4 363 888</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	0	0	186 000	264 712
Konsulenttjenester	4	124 560	0	198 000	227 000
Rep og vedlikehold	5	793 840	0	569 999	750 000
Forsikringer		137 748	0	325 000	210 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		95 104	0	100 000	135 000
Energi og fyring	6	419 466	0	1 480 000	1 481 480
Kabel-TV og telefoni		9 280	0	15 000	16 000
Driftskostnader	7	209 925	0	397 000	457 000
Andre driftskostnader	8	149 006	0	120 000	194 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 938 929</b>	<b>0</b>	<b>3 390 999</b>	<b>3 735 192</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 532 335</b>	<b>0</b>	<b>857 001</b>	<b>628 696</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 994	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>1 994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 534 329</b>	<b>0</b>	<b>857 001</b>	<b>628 696</b>
Overført til annen egenkapital	9	2 534 329	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 534 329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

**Balanse 31.12.2024**Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		184 714	0
Kundefordringer		18 575	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 745 384	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 948 673</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 948 673</b>	<b>0</b>

Balanserapport 2024 for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

**Balanse 31.12.2024**Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 534 329	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 534 329</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		329 506	0
Annen kortsiktig gjeld		84 838	0
Sum kortsiktig gjeld		414 344	0
<b>Sum gjeld</b>		<b>414 344</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 948 673</b>	<b>0</b>

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Per Arne Alstad  
Styrets lederÅse Lill Ladsten  
StyremedlemPiratheepan Jeyakaran  
StyremedlemTonje Johannessen Skålnes  
StyremedlemOdd Reidar Sømme  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note 1 Felleskostnader**

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 929 381	0	3 650 000	3 650 000
3606	Kabel TV/bredbånd	11 182	0	15 000	13 919
3633	Gass	0	0	50 000	50 000
	<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 940 564</b>	<b>0</b>	<b>3 715 000</b>	<b>3 713 919</b>

(Innkrevning fra mars 2024)

**Note 2 Andre driftsinntekter**

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Nøkler/låser/skilt	25 300	0	0	0
	Oppstartskapital	1 505 400	0	533 000	649 969
	<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>1 530 700</b>	<b>0</b>	<b>533 000</b>	<b>649 969</b>

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	0	0	163 000	232 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>186 000</b>	<b>264 712</b>

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	0	0	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar	119 063	0	160 000	168 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	0	30 000
HMS	5 498	0	30 000	20 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>124 560</b>	<b>0</b>	<b>198 000</b>	<b>227 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	81 492	0	0	220 000
Vedlikehold elektro	340 625	0	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	100 000	100 000
Vedlikehold heis	66 465	0	99 999	60 000
Vedlikehold garasjer	124 519	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold eiendom	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	129 695	0	150 000	150 000
Vedlikehold brannsikring	51 044	0	50 000	50 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>793 840</b>	<b>0</b>	<b>569 999</b>	<b>750 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	12 519	0	150 000	150 000
Fjernvarme	406 947	0	0	1 278 480
Vannbåren varme	0	0	1 280 000	0
Gass	0	0	50 000	53 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>419 466</b>	<b>0</b>	<b>1 480 000</b>	<b>1 481 480</b>

**Note 7 Driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	46 345	0	145 000	135 000
Renholdstjenester	163 580	0	180 000	322 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	0	0	72 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>209 925</b>	<b>0</b>	<b>397 000</b>	<b>457 000</b>

**Note 8 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	14 625	0	50 000	50 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	12 805	0	0	0
Inventar	40 000	0	0	42 000
Nøkler, låser og skilt	46 197	0	30 000	35 000
Annet driftsmateriale	7 412	0	0	7 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	11 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	0	0	15 000	15 000
Velferdskostnader	14 415	0	0	10 000
Annen kontorkostnad	7 606	0	0	8 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	5 945	0	5 000	6 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>149 006</b>	<b>0</b>	<b>120 000</b>	<b>194 000</b>

**Note 9 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 534 329	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 534 329	0
Annen egenkapital 31.12	2 534 329	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>2 534 329</b>	<b>0</b>

**Note 10 Arbeidskapital**

	2024	2023
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	2 534 329	0
B. Årets endring i arbeidskapital	2 534 329	0
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 534 329</b>	<b>0</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 948 673	0
- Kortsiktig gjeld	414 344	0
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 534 329</b>	<b>0</b>

**5291 2024 Årsregnskap.pdf**

Navn Dato  
Jeyakaran, Piratheepan 2025-03-05

Identifikasjon  
 Jeyakaran, Piratheepan

Navn Dato  
Skålnes, Tonje Johannessen 2025-03-05

Identifikasjon  
 Skålnes, Tonje Johannessen

Navn Dato  
Alstad, Per Arne 2025-03-04

Identifikasjon  
 Alstad, Per Arne

Navn Dato  
Sømme, Odd Reidar 2025-03-04

Identifikasjon  
 Sømme, Odd Reidar

Navn Dato  
Ladsten, Åse-Lill 2025-03-04

Identifikasjon  
 Ladsten, Åse-Lill

## 5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Protokoll for ordinært årsmøte 28.04.2025

Sted: Tou

34 av 116 mulige stemmegivere var representert.  
32 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

### Sak 1: Konstituering

#### Vedtak - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Per Arne Alstad velges til møteleder. John Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Vedtak - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 471 264 (mot budsjett 4 248 000)

Utgifter: 1 938 929 (mot budsjett 3 390 999)

Resultat: 2 534 329 (mot budsjett 857 001)

Den store differansen på driftsresultatet opp mot budsjettert resultat, handler i stor grad om besparelser på energiforbruket i sameiet. Det er forbrukt kun 35% av budsjettert kostnad.

Det store overskuddet gir foreløpig ikke grunnlag for å endre felleskostnadene, da vi er avhengig av erfaringer med et helt driftsår. De store utgiftene på energi er i perioden januar-mars, der sameiet ikke hadde aktivitet i 2024. Det er i tillegg store utgifter på kommunale avgifter, som forbrukt vann i leilighetene, som bokføres påfølgende år.

#### Vedtak - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

### Sak 4: Personvalg

Etter vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer.

Styret består i dag av styreleder, 4 styrerepresentanter og 2 vararepresentanter. I 2025 er 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentantene. En nåværende styrerepresentant og en vararepresentant har varslet at de ikke ønsker gjenvalg.

Styret mener det er essensielt i oppstarten av sameiet å sørge for kontinuitet og anbefaler generalforsamlingen gjenvalg av nåværende styre. Som beskrevet i årsberetningen har vi felles drift med sameie 2 og vi gjennomfører felles styremøter. Selv om det er to personer som har trukket seg, er det likevel nok personell til å forvalte disse sameiene på en god måte.

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge en valgkomite bestående av tre representanter.

#### Styremedlem (2 år)

Tonje Skålnes **enstemmig valgt**

#### Varamedlem (1 år)

Morten Hyvik **enstemmig valgt**

#### Valgkomite

John Nicolaysen **enstemmig valgt**

#### Valgkomite

Mamadu Julde Balde **enstemmig valgt**

#### Sak 5: Styrehonorar

Det er årsmøtet som fastsetter honoraret for styremedlemmene og dette skjer på ordinær generalforsamling.

Det er ulike faste oppgaver som er fordelt mellom styrerepresentantene. Samtidig er den største arbeidsbelastning lagt på leder og nestleder i styret og disse bør kompenseres deretter. Dette er et stort anlegg der boligsameiet består av 116 leiligheter, samt garasjesameiet som består av 161 leiligheter. I tillegg er det samordnet drift med boligsameie 2 som består av 45 leiligheter.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Dette er verv som skal gå på rundgang i sameiet, og kompensasjonen bør derfor være på et slikt nivå at det sikrer rekruttering og et sunt engasjement. Det vil ikke være mulig å honorere styrets medlemmer tilsvarende ordinær lønn, men det må kompenseres i en viss grad for det arbeidet som legges ned.

I oppstartsåret 2024/2025 har arbeidsmengden vært meget stor. Arbeidet med å etablere et velfungerende sameie av denne størrelsen er stort. Det forventes at trykket på styret vil normaliseres i løpet av inneværende år.

Styret foreslår følgende prinsipp for fordeling av styrehonoraret for årets og framtidige årsmøter:

Styreleder mottar 40% av honoraret

Nestleder mottar 20% av honoraret

Styrerepresentantene mottar hver 10% av honoraret

Vararepresentantene mottar hver 5% av honoraret

Budsjettert styrehonorar i 2025 er 232 000,-.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Spesielt i etableringsåret har det vært relativt stort behov for slik utkjøp i anledning overlevering av fellesareal, uterom, befaringer på fasade, tekniske anlegg etc. Slik frikjøp er budsjettert med kr 400 pr time. Reisetid etc medregnes ikke.

#### Vedtak - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 232 000.

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 6: Felleskostnadene

Det er kommet innspill til årsmøtet om å ta felleskostnadenes innhold opp til diskusjon.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Vi har per i dag ikke slike eksempler i dette sameiet. Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Noen av disse er pålagt gjennom lov og forskrift, mens andre er av nødvendig art.

At en tjeneste er av nødvendig art betyr ikke at de er unnværlige. Slik styret ser det, er det kun vindusvask som kan diskuteres om er nødvendig. Det kan evt. gi en besparelse på kr 74 pr mnd pr leilighet. Det kan sies at vindusvask er lett å gjøre privat, men det må hensynstas at ikke alle har samme bevegelsesmulighet eller god fremkommelighet til alle vinduer.

- Allrent (renhold av fellesareal), Nødvendig
- Avarn (Videoovervåking i garasjelegget) Nødvendig
- Bate Vaktmester, Nødvendig
- Bate Brøyting og strøing, Pålagt
- Elite vinduspuss, Nødvendig
- Kone Heis, Pålagt
- Låssenteret, Nødvendig
- Takinspeksjon, Nødvendig
- Lyse gass, Nødvendig
- Lyse Fjernvarme, Nødvendig
- Port og dørsenter, Nødvendig
- Protektor forsikring, Pålagt
- Rog. Brann alarmmottak, Pålagt
- Tangen RVA røykluker, Pålagt
- Teqva Elektro, Pålagt
- Teqva Nødlys, Pålagt
- Teqva Brannalarmanlegg, Pålagt
- Teqva Porttelefon, Nødvendig
- Teqva Røranlegg, Pålagt
- Teqva Ventilasjon, Nødvendig
- Teqva Sprinkelanlegg, Pålagt
- Global Connect Fiberleveranse, Nødvendig
- Bori Forretningsfører, Nødvendig
- SLM Revisjon, Nødvendig

-Knoph Gass, Pålagt

Det er kommet forslag til årsmøtet om å se på muligheten for å legge tv og internett inn i felleskostnadene. Styret har vurdert dette og anbefaler ikke å inngå slike avtaler. I sameiet er det veldig stor forskjell på de ulike behovene. Det er mange som ikke har kjøpt tv-pakker, mens andre har utvidede tv-pakker. Det samme gjelder internett. Båndbredde-behovet varierer fra 20mb til 1000mb, med dertil store prisforskjeller. Å finne en løsning som tilfredsstiller alle vil være veldig utfordrende.

#### Vedtak - Enstemmig vedtatt

Nåværende tjenesteavtaler opprettholdes. Styret får mandat til å vurdere nye tjenester ved behov.

### Sak 7: Kapitalavsetning

Boligsameie 1 og Boligsameie 2 samordner nå sine økonomier for å sikre muligheten for en ryddig sammenslåing i 2027. Vi har allerede etablert felles drift, men har foreløpig separate økonomier pga forskjellige forretningsførere og bindingstid.

Boligsameie 1 gikk i 2024 med stort overskudd pga innskutt oppstartskapital, og budsjetterer med overskudd på 15% av omsetningen fra 2025. Dette styrker egenkapitalen og sikrer arbeidskapital.

Likviditetsgraden er høy og voksende. Det er derfor rom for å diskutere etablering av et vedlikeholdsfond. Sameiet har vedlikeholdsplikt for å opprettholde den etablerte standarden på eiendommen. Eierseksjonsloven legger opp til at dette er en felleskostnad, slik det praktiseres i dag. For å finansiere framtidige investeringer og større vedlikehold kan det velges å ta utgiftene når de kommer og pengene må da hentes fra sameierne ved opptak av lån og derav økning av felleskostnadene. Ved årlig kapitalavsetning vil slik økning bli mindre belastende.



Det er styrets anbefaling at årsmøtet gir mandat til etablering av slik kapitalavsetning som finansieres av overskuddet i sameiet. Slik vil framtidige investeringer og større vedlikeholdsløft finansieres uten at felleskostnadene økes nevneverdig. Dette betyr derimot at dagens nivå på felleskostnadene opprettholdes, og økes i takt med ordinær prisstigning.

Dette vedlikeholdsfondet kan etableres som regulært fond eller plasseres på høyrentekonto.

**Vedtak - Enstemmig vedtatt**

Årsmøtet vedtar etablering av vedlikeholdsfond. Styret vurderer og etablerer høyrentekonto eller fond uten høy risiko.

**Ordinært årsmøte 28.04.2025 protokoll.pdf**

Navn	Dato	Navn	Dato
Nicolaysen, John	2025-04-30	Alstad, Per Arne	2025-04-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Nicolaysen, John		 Alstad, Per Arne	

## Innkalling til ordinært årsmøte 27.04.2026 for 5378 Sjøkanten Lervigsveien Garasjesameie.

Møtested: Tou  
Tid: kl. 19:15

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

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler. 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: Styrets årsrapport  
Sak 3: Regnskap  
Sak 5: Omdisponering av sykkelrom til treningsrom  
Sak 6: Omdisponering av fellesareal til motorsykler  
Sak 7: Etablering av automatisk lås ved sykkelrom  
Sak 4: Personvalg

### Sak 1: Konstituering

#### Forslag til vedtak

Styreleder Per Arne Alstad velges som møteleder. John Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

### Sak 2: Styrets årsrapport

Rapport for 2025 gis muntlig i møte.

#### Forslag til vedtak

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

### Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr 468 414 (mot budsjett kr 322 800)  
Utgifter: kr 205 368 (mot budsjett kr 290 510)

Resultat: kr 263 198 (mot budsjett kr 32 790)

#### STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Avviket i inntekter er regnskapsteknisk mellom sameiene. I forbindelse med kommende fusjon, er det viktig at det er balanse i eiendelene mellom sameiene. Dette for å unngå ekstra fakturering til beboerne ved årsskiftet. Overskytende inntekt blir derfor plassert i garasjesameiet, slik at balansen er lik ved utgangen av 2026.

#### Forslag til vedtak

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapitalen.

### Sak 5: Omdisponering av sykkelrom til treningsrom

Forslag fra beboere:

"Det er framsatt et forslag om et felles treningsrom i kjelleren. Forslagsstiller ønsker å beskrive bakgrunnen for dette

Helse:

Vi er mange beboere i ulike aldre og med ulike behov. Felles for alle er at vi trenger å holde oss fysisk aktive, både for å fremme god fysisk og psykisk helse, kunne bo hjemme så lenge som mulig og ha økt livskvalitet og overskudd.

Sosial møteplass:

Et av målene må jo være å ha et godt fellesskap med naboene, med mange møtepunkter. Hva med en turgruppe kombinert med litt styrketrening først? Kanskje et bad eller en

kaffekopp i fellesrommet etterpå?

Økonomi:

Pristilbudet som er innhentet er for godt utstyr med lite vedlikeholdsbehov. Det er variert, med flere typer kondisjonsapparater samt ulike typer utstyr for styrketrening, slik at det vil passe alle uansett behov. Utstyret vil komme på i underkant av 200 000kr. Det vil altså si ca 1 250kr pr leilighet med litt ekstra speil, musikk e.l. Dette tilsvarer en og en halv måneds medlemskap på SATS. I tillegg vil det være et pluss som kan øke verdien på leilighetene ved et evt. salg.

Veiledning:

Som utdannet trener, fysioterapeut og selv aktiv stiller forslagsstiller gjerne opp på noen kvelder der det kan gjennomgås treningsprinsipper, vise øvelser og tilpasse disse ulike utgangspunkter etc.

Jeg håper at mange av dere ser nytten og gleden av å ha en sånn møteplass! Uansett er det viktig at du møter på Årsmøtet i april og sier din mening før en avstemning så vi får et vedtak som speiler flertallets ønsker."

Styret har behandlet saken og er delt i sitt syn.

Det er praktisk mulig å gjennomføre dette. Det lokalet som egner seg best er deler av det avlukkede sykkelrommet i nr 7. Der er det mulig å opprettholde sykkelparkering for en del sykler og likevel ha god plass til det foreslåtte utstyret.

Forslagsstiller mener det er marginalt med vedlikehold som trengs på det foreslåtte utstyret. Likevel må det lages protokoller og rutiner for ettersyn og bruk. Det er også mulig å tegne serviceavtale med leverandør på utstyret.

Økonomisk har utstyret en kostnad på kr 195 479. I tillegg vil det tilkomme kostnad på omprogrammering av ventilasjon, endring av låseplan for to nøkkelsylindere samt eventuell montasje av treningsutstyr. Dette kan finansieres ved bruk av egenkapitalen, noe som ikke påvirker felleskostnadene i sameiet.

Erfaringer fra sameier som har etablert egne treningsrom, viser at det kan være et svært populært tiltak som øker både trivselen og boligverdien, men det krever god planlegging rundt drift og støy.

Her er de viktigste erfaringene og faktorene som går igjen:

Økt boligverdi og attraktivitet: Et velutstyrt treningsrom regnes ofte som en luksusfasilitet som gjør sameiet mer attraktivt for potensielle kjøpere, spesielt barnefamilier og travle yrkesaktive som ønsker en enklere hverdag.

Støy og vibrasjoner: Dette er den vanligste kilden til konflikt. Erfaring tilsier at man må investere i profesjonelle dempematter av høy kvalitet for å hindre at lyd fra vekter og tredemøller forplanter seg i bygningsmassen. Dette ligger allerede i tilbudet fra leverandør.

Vedlikehold og ansvar: Erfaringer viser at utstyr slites raskere enn i et privat hjemmegym. Sameier velger ofte å inngå serviceavtaler med profesjonelle leverandører for å sikre at

maskiner er trygge og fungerer som de skal.

Kostnader og finansiering:

Forsikring og ansvar: Det er viktig å avklare ansvarsforhold. Beboerne trener på eget ansvar, men styret må sørge for at utstyret oppfyller sikkerhetskrav og at forsikringen dekker eventuelle skader på selve rommet.

Grunnen til at styret er delt i sin oppfatning er hovedsakelig prinsipielt. Deler av styret er av den oppfatning at sameiet skal fokusere på pålagte oppgaver i et sameie som drift og vedlikehold. Den andre delen av styret ønsker å gå utover de pålagte oppgavene og utvikle et sameie med variasjon av tilbud og fasilitering for beboerne.

Årsmøtet bes nå om å ta stilling til om det skal prioriteres å etablere treningsrom på bekostning av sykkelparkering.

**Forslag til vedtak**

Alternativ 1: Styret gis mandat til etablering av rutiner og endring av sykkelrom i nr 7 til treningsrom. Kostnadsramme settes til kr 250 000.

Alternativ 2: Det etableres ikke treningsrom i kjelleren.

## Sak 6: Omdisponering av fellesareal til motorsykler

Forslag fra beboer:

Det etterspørres mulighet for oppstillingsplass for motorsykel og mulighet for garasjeport-åpner.

For å fasilitere for oppstillingsplass for motorsykler må det avses plass i fellesarealet. Det er ikke mulig å omdisponere noen sykkelrom til dette, pga tilkomst. Det er derimot mulig å fjerne noen sykkelstativer i garasjen.

Det registreres at det er flere motorsykler som er plassert i garasjen. Så lenge disse står slik plassert at de ikke er til hinder eller skaper utfordringer for medbeboere, vil ikke styret gjøre noe med dette. Det anbefales derimot ikke å omdisponere sykkelparkeringene i garasjen til oppstillingsplass for motoriserte kjøretøy. Styret mener det er fullt mulig for disse også å kjøpe parkeringsplasser når de er tilgjengelige. Vi har ingen offentlige krav på oss for å fasilitere for parkeringsmuligheter for motoriserte kjøretøy, slik vi har for ordinære sykler.

Hvis årsmøtet likevel ønsker å tilrettelegge for motorsykler, er sykkelområdet til høyre for garasjeporten lite i bruk. Dette er et areal som enkelt lar seg omdisponere. Disse kan garasjesameiet fasilitere for motorsykler og leie ut plassene mot en kompensasjon.

**Forslag til vedtak**

Alternativ 1: Det etableres ikke oppstillingsplasser for motorsykler i sameiet.

Alternativ 2: Styret får mandat til etablering og utleie av oppstillingsplasser for motorsykler.

Parkeringsområde for sykler til høyre for porten avvikles.

**Sak 7: Etablering av automatisk lås ved sykkelrom**

Forslag fra beboer:

Det er foreslått å etablere bedre åpning- og lukkemekanisme på døren inn til sykkelparkeringen til høyre for garasjeporten.

Styret ser det logiske i å etablere dette. Det er den eneste sykkelparkeringen som har dør direkte inn, samt sykkelvaskestasjonen ligger der. Slik det er nå er det kronglete å manøvrere syklene inn i rommet.

**Forslag til vedtak**

Det etableres automatisk lukkemekanisme på dør til sykkelparkering til høyre for porten.

**Sak 4: Personvalg**

Etter vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer.

Styret består i dag av styreleder, 3 styrerepresentanter og 1 vararepresentant.

Per Arne Alstad, styreleder. På valg

Tonje Skålnes, nestleder

Åse Lill Ladsten, styremedlem. På valg

Piratheepan Jeyakaran, styremedlem. På valg

Morten Hyvik, varamedlem. På valg

I 2026 er Styreleder og 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentant. En nåværende styrerepresentant og varamedlem har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Styrets leder har varslet at det kun er aktuelt med gjenvalg i ett år, for å løse gjennom fusjonen.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og har følgende forslag til årsmøtet:

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Per Arne Alstad

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

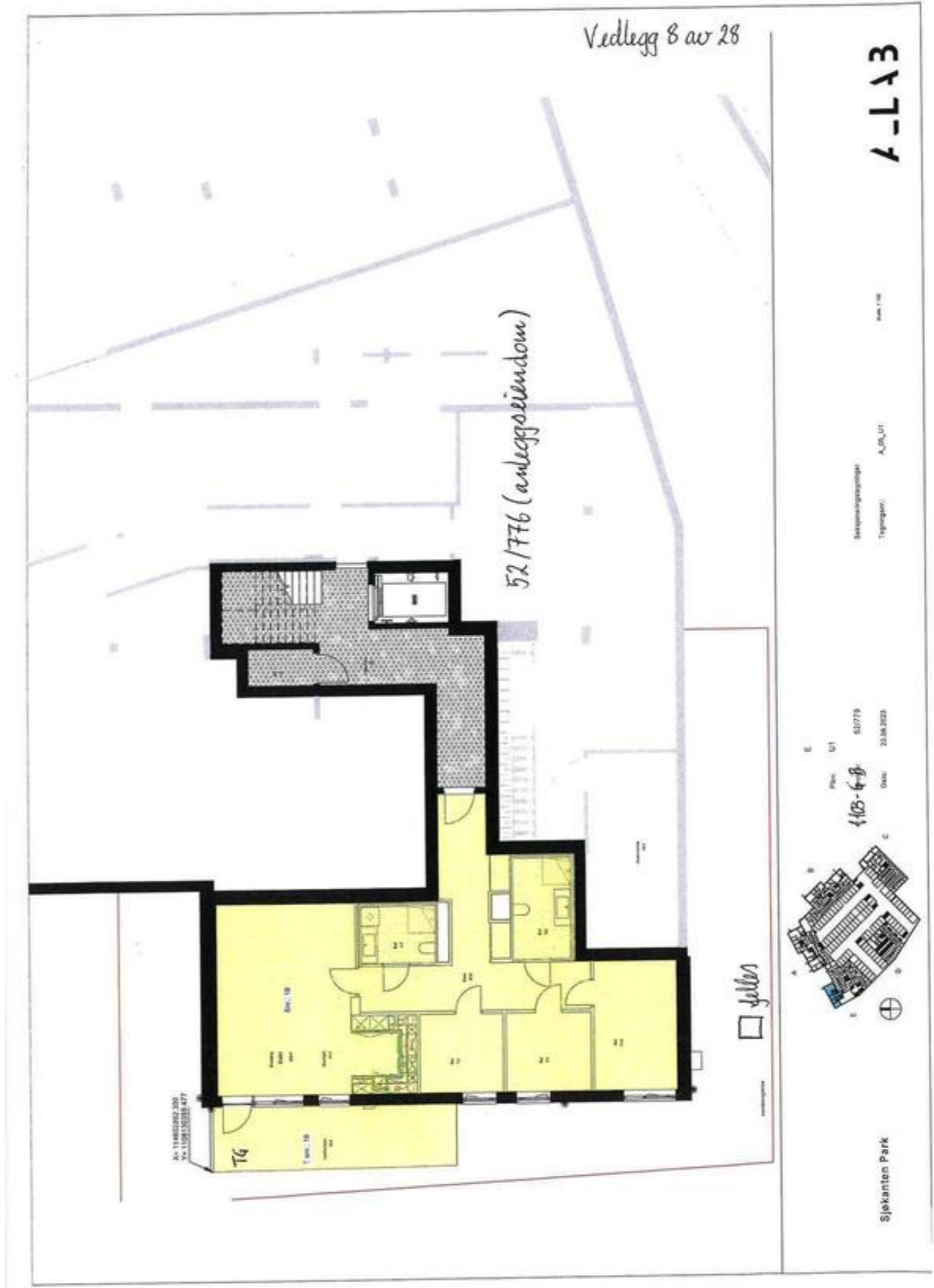
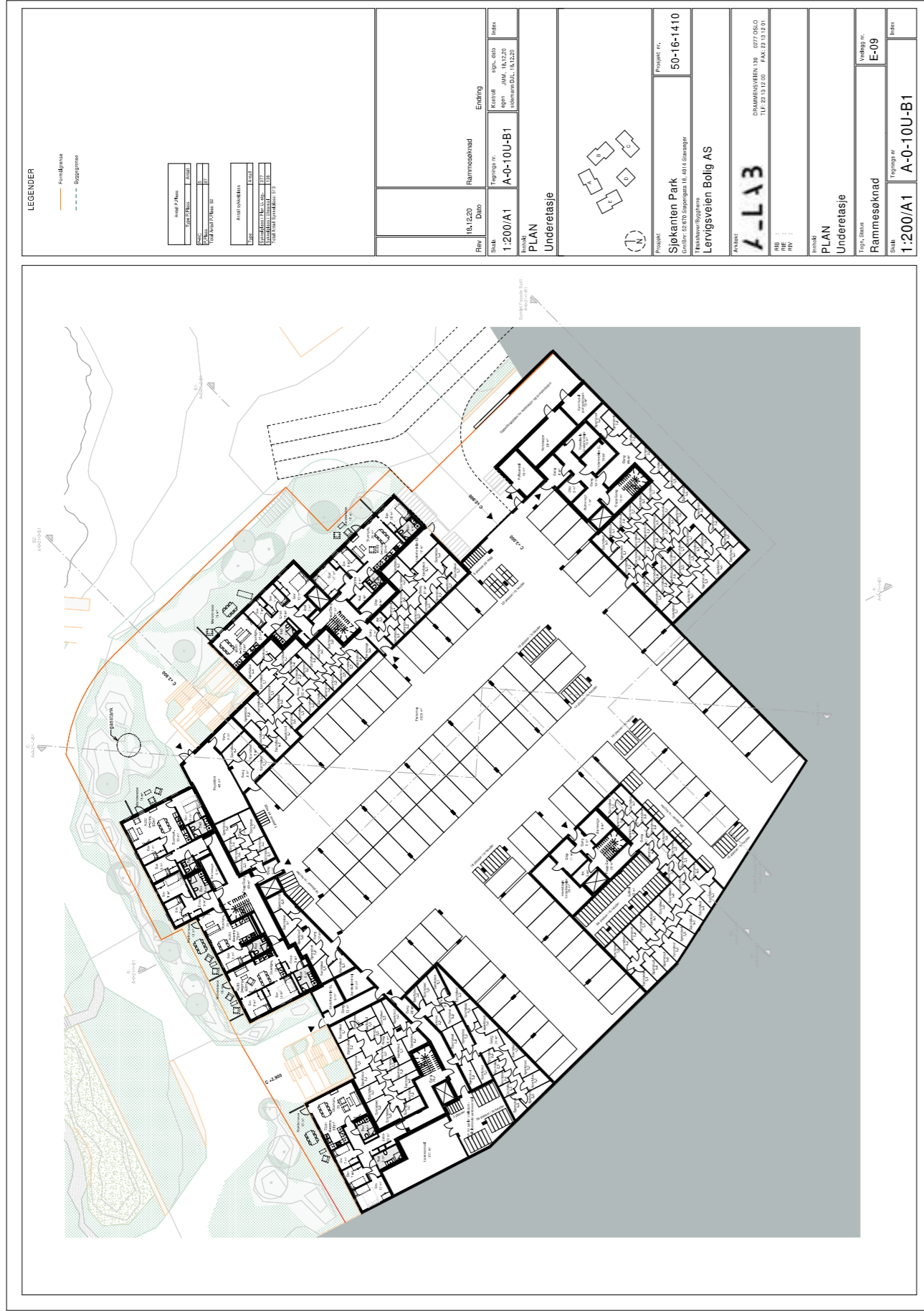
- Piratheepan Jeyakaran

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

- Tiril Marie Bjerga

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Gunleik Sandsmark





1

S K J Ø T E



Stavanger kommune, heretter kalt kommunen, skjøter og overdrar med dette til Norsk Stål A/S, heretter kalt kjøper, eiendommen Lervigsveien 12, oppmålt til 4966 m2 for en omforenet kjøpesum på kr 1.875.600.

Fra eiendommen er overskjøttet, gis kjøper en frist på 1 år til å sette i gang byggearbeidene. Dersom arbeidene ikke er påbegynt innen denne tid, har kommunen rett, men ikke plikt, til å få tilbakeskjøttet eiendommen. Kommunen skal i så fall betale den avtalte kjøpesum.

Eiendommen skal i det vesentligste benyttes til kjøpers eget bruk/formål. Eventuell bortleie av større arealer de første 5 år etter overskjøtting skal godkjennes av Næringslivsavdelingen i kommunen.

Eier av Lervigsveien 12 er i henhold til kjøpekontrakt med kommunen forpliktet til i fellesskap med eierne av Lervigsveien 14 og 15, å opparbeide atkomstveien Lervigsveien.

Opparbeidelse av veien skjer straks en av de tre tomteeierne fremsetter krav herom. Oppstår det tvist om hvem som skal utføre arbeidet og til hvilken pris, kan hver av partene innhente anbud. Oppstår det tvist om hvilket anbud som skal aksepteres, avgjøres dette med bindende virkning av byingeniøren i Stavanger.

Utgiftene til veianlegget dekkes med 1/3 av eier av Lervigsveien 12, 1/2 av eier av Lervigsveien 14 og 1/6 av eier av Lervigsveien 15.

De 3 eierne er solidarisk ansvarlig for utgiftene til fellesanlegget.

Såfremt en eller to av eierne misligholder sin forpliktelse, har kommunen rett til å kjøpe tomten tilbake til samme pris vedkommende har betalt.

Såfremt tomten, eller deler av denne, nyttes til utendørs lagring, kan bygningsrådet gi bindende forskrifter og påbud om hvorledes lageret skal skjermes for ikke å sjenere naboene.

or/0704skjøtelc,,24



2

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger ellag på arealet, har ellaget rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger ellag vil også ha rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på eiendommen, samt å føre tilsyn med disse innretningene.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning, offentlige eller private ledninger, også stikkledninger for vann og kloakk og elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende ledninger. Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Foretar kommunen arbeider som nevnt, plikter den uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Kommunen plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av kommunale arbeider.

Stavanger, 07.04.1988

STAVANGER KOMMUNE



Bogtlemansen  
ordfører

*[Signature]*  
rådmann

or/0704skjøtelc,,24



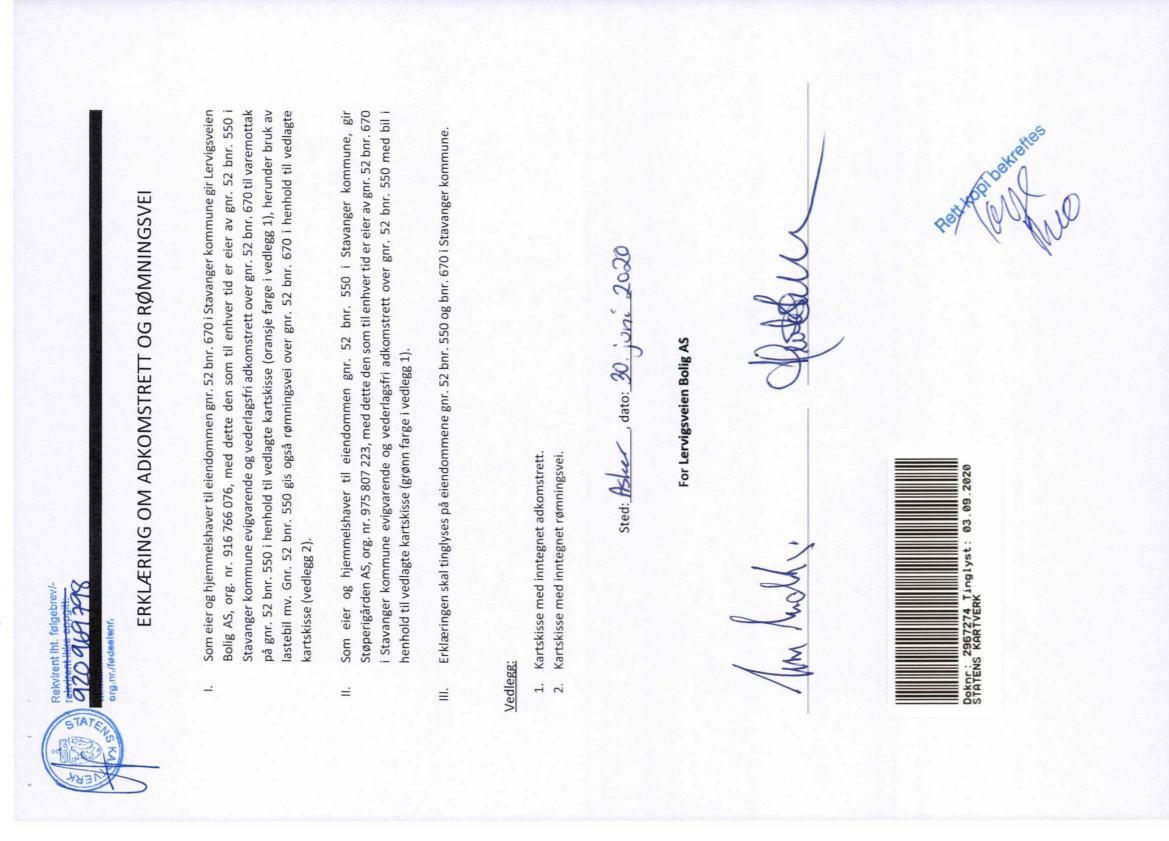
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2967274/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:10

Side 2 av 4



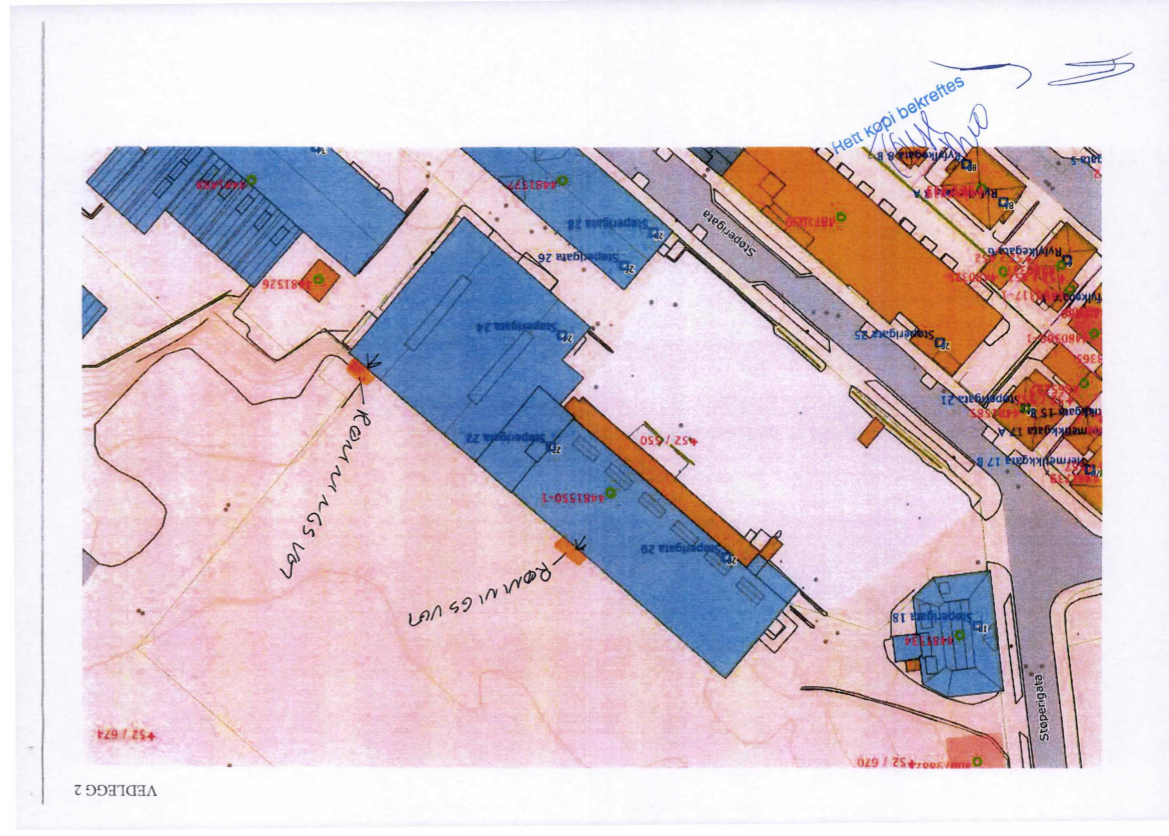
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2967274/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:10

Side 1 av 4



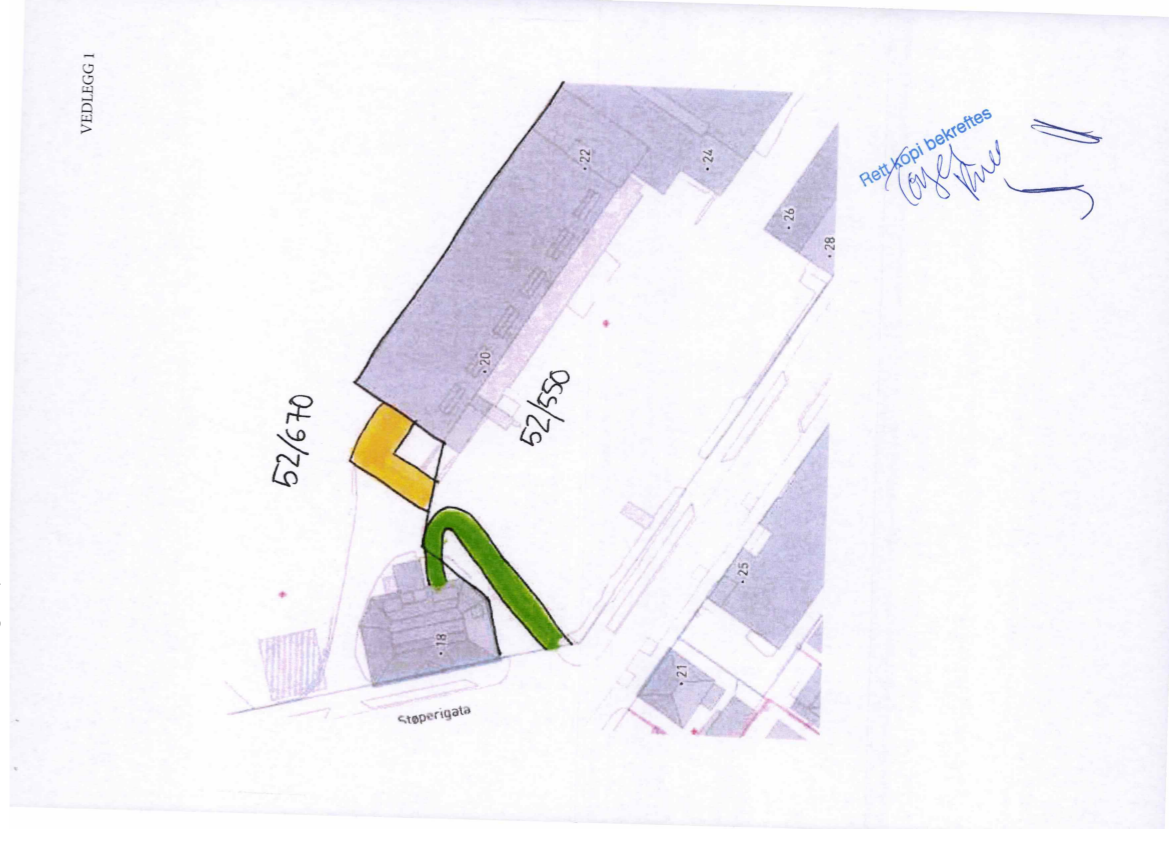
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2967274/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:10

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2967274/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:10

Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2021/1269978/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:11

Side 1 av 2



**ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØPSLEDNINGER**

1. Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 52 bnr. 670 i Stavanger kommune («**Eiendommen**»), gir Lervigsveien Bolig AS, org. nr. 916 766 076, med dette Stavanger kommune, org. nr. 964 965 226 («**Rettighetshaver**»), evigvarende rett til å ha liggende vann- og avløpsledningene, markert med rød sirkel på vedlagte kartskisse, over Eiendommen.
2. Retten omfatter rett til å ha liggende eksisterende rørledninger for vann- og avløp på Eiendommen, samt rett til vedlikehold og utskifting av ledningene.
3. Kostnader ved drift, vedlikehold og utskifting av ledningene skal dekkes av Rettighetshaver alene.
4. Rettighetshaver er forpliktet til å reparere eventuelle skader på Eiendommen som følge av drift, vedlikehold og utskifting av ledningene.
5. Den som til enhver tid er eier av grunnen ledningene ligger på har rett til å besørge og bekoste flytting av ledningene innenfor Eiendommen for å oppnå en mer hensiktsmessig utnyttelse eller av hensyn til fremtidig utvikling av Eiendommen.
6. Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på Eiendommen.

Vedlegg:

1. Kartskisse som angir ledningenes plassering.

Stavanger, den 17.9.2021  
For Lervigsveien Bolig AS

*Lasse Lundhaug*  
Lasse Lundhaug  
Styrets leder

*Henrik Schüssler*  
Henrik Schüssler  
Styremedlem



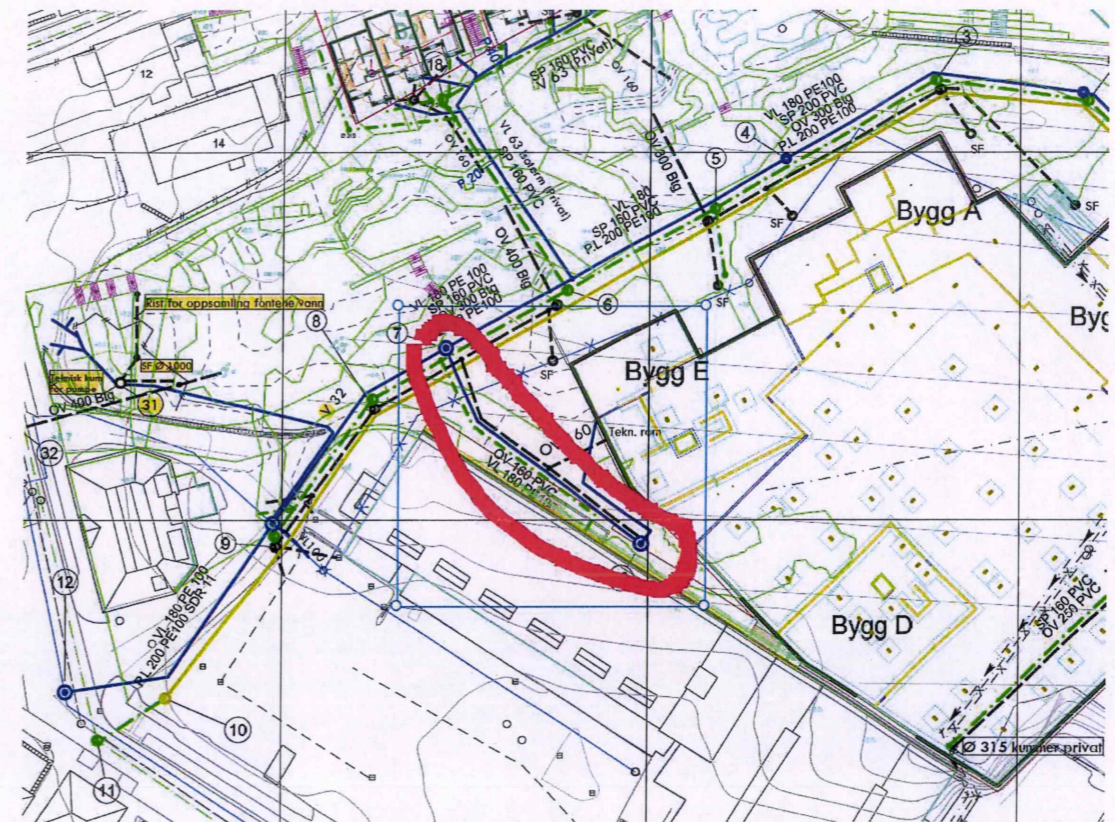
Rett kopi bekreftes  
*Odd-Einar Christophersen*  
Odd-Einar Christophersen  
Advokat



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1269978/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:11

Side 2 av 2

**VEDLEGG 1**



Rett kopi bekreftes  
*Odd-Einar Christophersen*  
Odd-Einar Christophersen  
Advokat



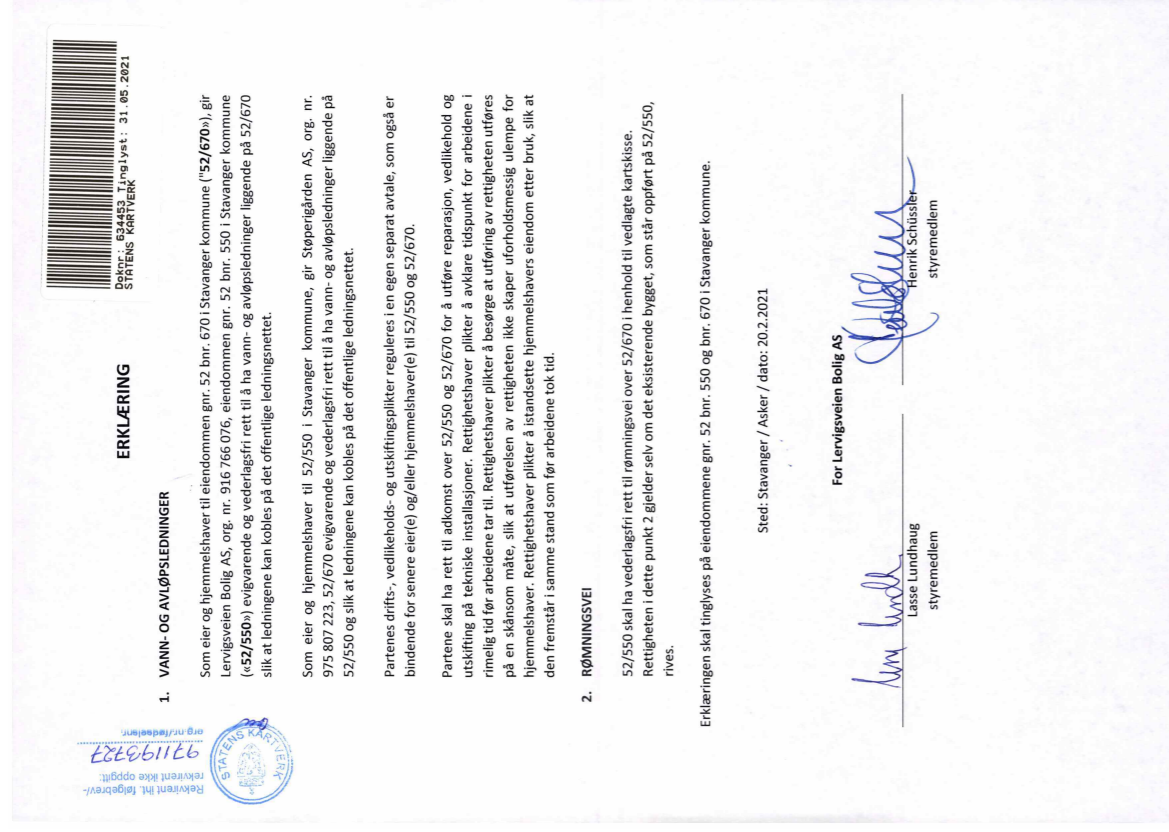
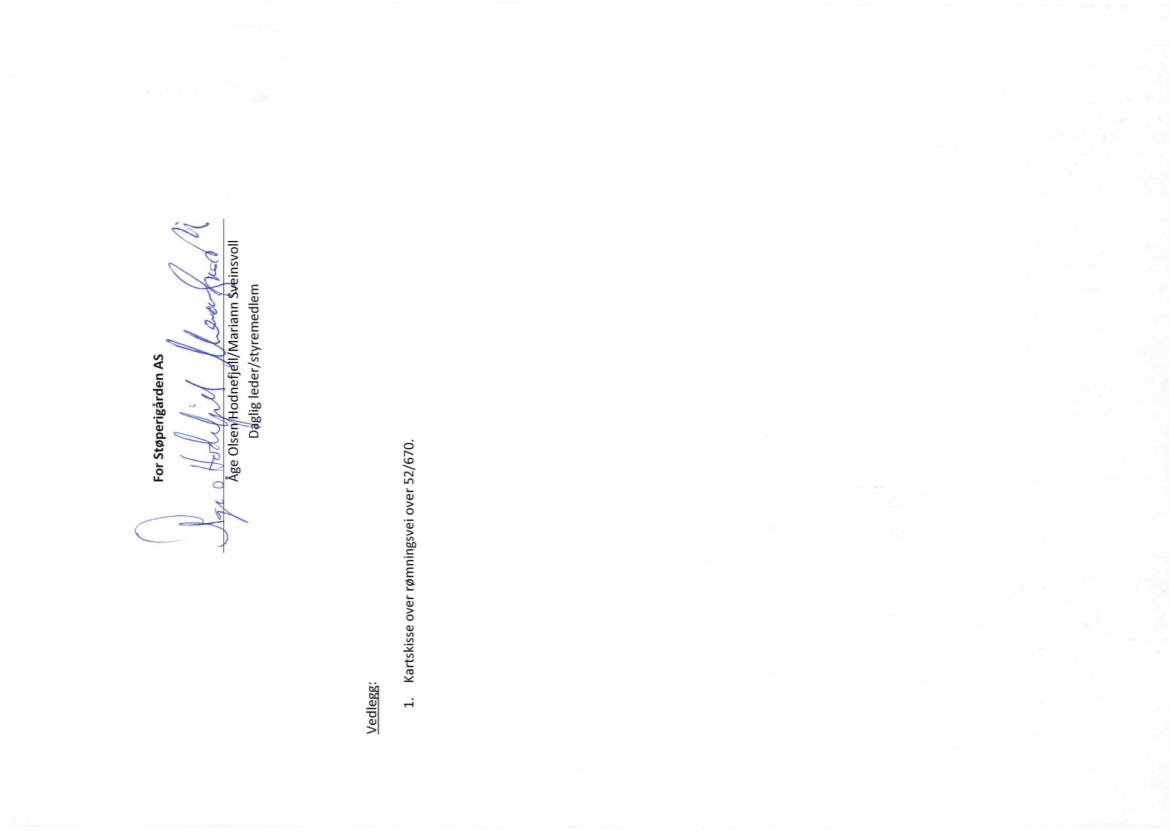
Attestert kopi av dok.nr. 2021/634453/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:11

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2021/634453/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:11

Side 1 av 4



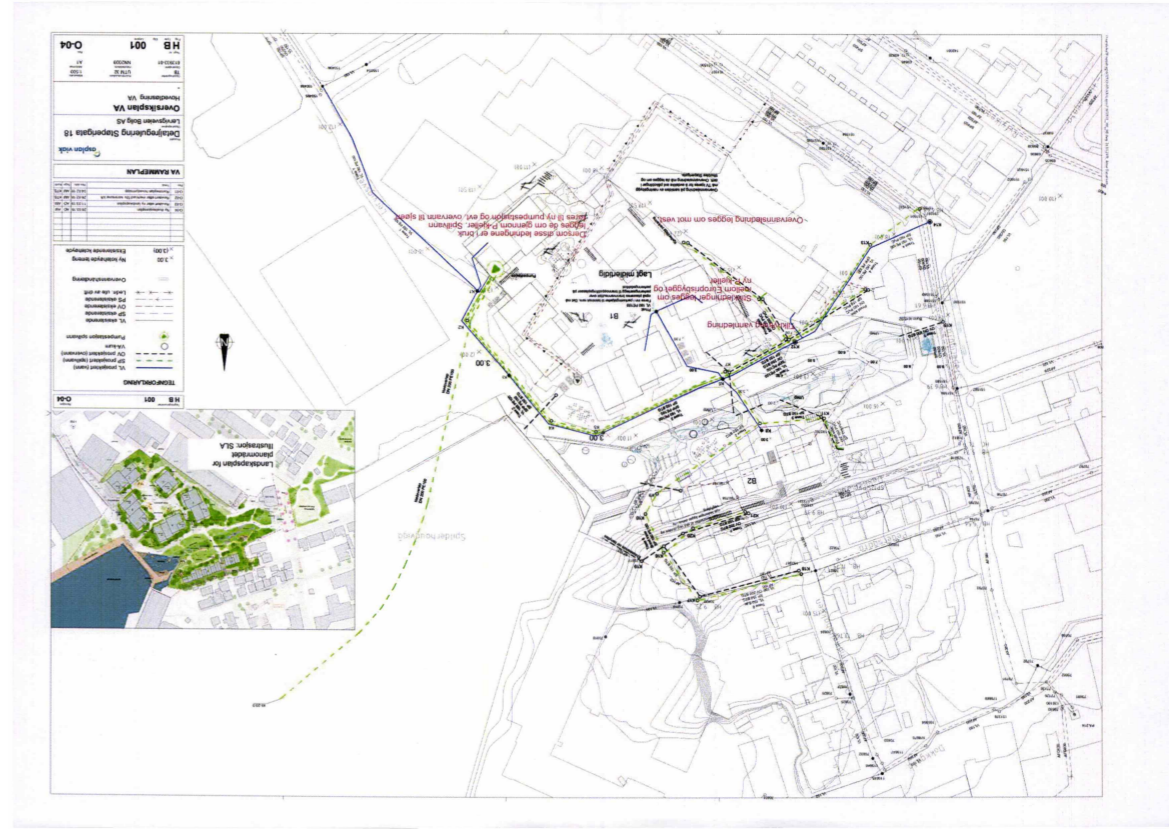
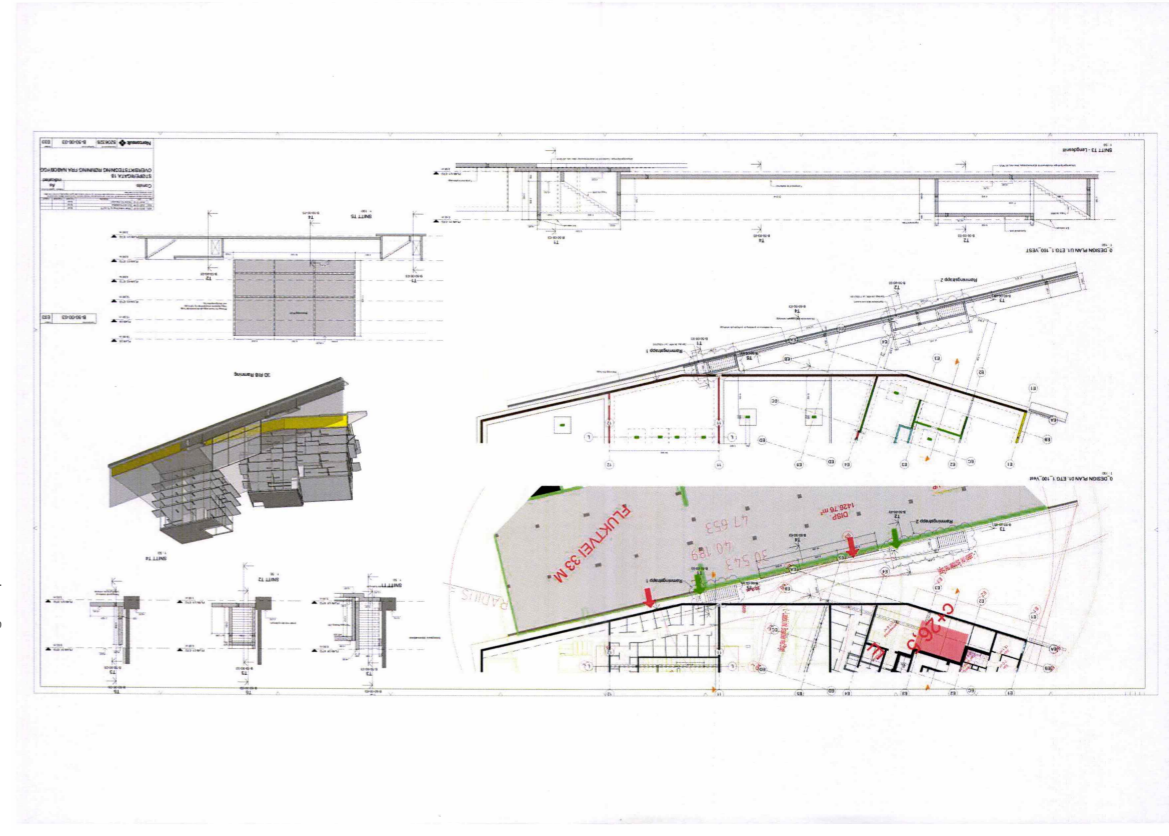
Attestert kopi av dok.nr. 2021/634453/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:11

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2021/634453/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:11

Side 3 av 4



### Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

### Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging. Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. By

og samfunnsplanlegging. Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. By

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Berge Kallesten  
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen  
rådgiver  
Byggesak

*Dokumenter er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

Ekstrem kopi

Lervigsveien Bolig AS



A-LAB AS  
Att.Nina Ubisch  
Drammensveien 130, Inngang B12  
0277 OSLO

Dato 13.06.2025  
Saksnr. 2025/238575 - 3  
Deres ref.  
Side 1

### Ferdigattest - Lervigsveien 3, 7, 9 og 11 - Eiendom 52/674, 52/779, 52/780 og 52/781 - 5 boligblokker med parkeringsanlegg, uteoppholdsareal og infrastruktur

Tiltakshaver: Lervigsveien Bolig AS  
Ansvarlig søker: A-LAB AS  
Søknad mottatt: 30.05.2025

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommune-loven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 14.06.2021 og endringstillatelse datert 10.12.2021, 29.08.2023, 27.06.2024, 10.10.2024, 18.12.2024 og 20.03.2025.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 23.02.2024, 28.02.2024, 15.05.2024 og 24.05.2024.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

### Ansvar

Ansvarer til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres Gate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90  
postmottak@stavanger.kommune.no  
www.stavanger.kommune.no  
Org.nr: 964965226

Saksnummer 2025/238575 - 3 Side 2 av 3

### INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Saksnummer 2025/238575 - 3 Side 3 av 3

# 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 boligjakt 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.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

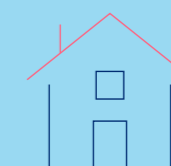
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# 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 nettannonse, 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:

Lervigsveien 7, 4014 STAVANGER. Gnr. 52, bnr. 779, snr. 19 i Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, oppdragsnr.: 1220260075  
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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, overtakelsesdato 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 budgiver 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



**Stephan Michael Erichsen**

Daglig leder / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
980 89 403  
erichsen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Sola Eiendomsmegling AS**

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no