



Velkommen til

Lervigbrygga 100  
4014 Stavanger

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Lervigbrygga 100  
4014 Stavanger

# Lekker eierleilighet fra 2022 på 106 kvm. 2 soverom - 2 bad - Stor terrasse - Heis - Fast p-plass med lader.

Velkommen til Lervigbrygga 100.

En stor, lys og lekker selveierleilighet med med masse kvaliteter. Sentral og attraktiv beliggenhet i Lervig Brygge i det populære Stavanger Øst med et levende nærmiljø.

- Leiligheten er på hele 106 kvm med meget god planløsning.
- Nytt i 2022, med kun èn eier.
- Egen entre/gang med ny , stor garderobeløsning.
- Lys, stor og åpen stue og kjøkken i åpen løsning
- Store vinduer gir meget god romfølelse og lysforhold.
- Utgang til terrasse på 20 kvm
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer og meget god skaplass.
- 2 soverom med nye garderobeløsninger.
- 2 delikate helfliset bad.
- Eget praktisk vaskerom/bod.
- Ekstra bod i u. etasjen.
- Mulighet for leie av aktivitetslokale & 2 gjesterom.
- Heis
- Fast parkeringsplass i garasje med elbil-lader.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 500 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	151 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	6 651 090
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 452
<u>BRA/BRA-I</u>		111/106 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2022
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		B

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Sjur André Svihus**  
Eiendomsmegler

414 00 400  
sjur.svihus@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	6 500 000
Omkostninger*	kr	151 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 651 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 452

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 150 000  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545  
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 151 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 452 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 26.03.26, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Fordeling:

Felleskostnader parkering kr. 150

Felleskostnader 3.203

Fiberaksess kr 99

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 11 250 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

### Registerbetegnelse

Gnr. 54, bnr. 1192, snr. 4 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

Fasiliteter:

- Sameiet består av 86 seksjoner, 3 bygg.
- Heis
- Felles parkeringsanlegg
- Mulighet for elbillading via smartly
- Tv/internett - Lyse
- Hybler for utleie til eierne i sameiet.
- Sameiet har inngått avtale med Heime

**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA total: 111 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>.

TBA: 20 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

### **Boligtype**

Eierseksjon

### **Etasje**

1

### **Parkering**

Egen fast biloppstillingsplass i garasje med tilhørende elbil-lader.

### **Sameiet**

Navn på sameiet: Eierseksjonssameiet Sjøtunet. Sameiets org.nr.: 930169250.

### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 3 296 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

### **Tomtebeskrivelse**

Boligsameiets tomt er på 3.296 m<sup>2</sup>

### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets ordensregler.

Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i husordensregler. Dette må avklares med sameiets styre.

### **Sameiets forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring SP0004689935

### **Sameiebrøk**

106/6 101

### **Byggeår**

Ca. 2022

### **Innhold**

1 etasje BRA-i: Gang, stue/kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, 2 soverom.

Kjeller BRA-e: Bod.

### **Standard**

En stor, lys og lekker selveierleilighet med med masse kvaliteter. Sentral og attraktiv beliggenhet i Lervig Brygge i det populære Stavanger Øst med et levende nærmiljø.

- Leiligheten er på hele 106 kvm med meget god planløsning.
- Nytt i 2022, med kun en eier.
- Egen entre/gang med ny, stor garderobeløsning.
- Lys, stor og åpen stue og kjøkken i åpen løsning
- Store vinduer gir meget god romfølelse og lysforhold.
- Utgang til terrasse på 20 kvm
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer og meget god skaplass.
- 2 soverom med nye garderobeløsninger.
- 2 delikate helfliset bad.
- Eget praktisk vaskerom/bod.
- Ekstra bod i u. etasjen.
- Mulighet for leie av aktivitetslokale & 2 gjesterom.
- Heis
- Fast parkeringsplass i garasje med elbil-lader.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Denne boligen er generelt i god teknisk stand og har ingen anmerkninger i form av tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

### **Beliggenhet**

Boligområdet i Lervig Brygge er et gjennomtenkt nærområde i særdeles gode omgivelser. Beliggenheten ved fjorden og nærheten til gode byparkområder som Sjøparken og Breivigparken, er en herlig ramme for Lervig Brygge. Her finner du restauranter, apotek, frisør, bakeri, ølbar, vinbar, og flere take away tilbud. Fra leiligheten har en gangavstand til Tou Scene, 5 grader øst, matbutikker, treningssenter og Stavanger sentrum med alle byens fasiliteter.

En kort spasertur sørover fra Lervig Brygge starter gangstien som går fra Breivik, forbi badeplassen i Godalen og like til Strømvig og småbåthavnen i Hillevågsvannet. Denne gangstien er blant Stavangers fineste turløyper, og langs stien er det flere fine badeplasser.

Et lite stykke nord for Lervig Brygge har Stavanger kommune opparbeidet Sjøparken, et parkområde med gress, badeplass og stupebrett. Like etter Sjøparken på vei mot sentrum kommer du inn på Blå Promenade, som går helt fra Badedammen til Bjergsted.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Etasjeskiller er av betongdekke.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt brukstillatelse den 29.11.22 og ferdigattest den 10.09.24. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Fjernvarme.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert [08.04.26] har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

### **TV/Internett/Bredbånd :Lyse Altibox fiber**

### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bolig/anleggsformål. Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Reguleringsplan under arbeid i nærheten: Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og privat vei ( 54/676-felles vedlikehold av brukerne), vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Skattemessig formuesverdi**

Ikke mulig å innhente formuesverdi på eiendommen.

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.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Sameiet har ikke styregodkjennelse, men styret skal informeres om alle overdragelser.

### **Eier**

Marit Holst

Lasse Sundet Karlsen

### **Heftelser**

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

1103/54/1192/4:

20.04.1963 - Dokumentnr: 1271 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1192

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1974 - Dokumentnr: 8171 - Bestemmelse iflg. skjøte  
UTFYLLINGEN AV SJØGRUNNEN MÅ SKJE I SAMSVAR MED  
HAVNEVESENETS PÅLEGG OG FORSKRIFTER

Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1192

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1995 - Dokumentnr: 2080 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1192

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2008 - Dokumentnr: 379811 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse Neo AS

Org.nr: 982 929 733

Bestemmelse om kjelkonteiner

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1192

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2008 - Dokumentnr: 379881 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse Neo AS

Org.nr: 982 929 733

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1192

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2022 - Dokumentnr: 972535 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 106/6101

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275057 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1209

Rett til en parkeringsplass

Bestemmelse om vedlikehold

## Bestemmelse om transport

Sletting av rettighetshaver

Slettet: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1192 Snr:30

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275057 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1209

Bruksrett til en bod

Bruksretten kan ikke transporteres

Bestemmelse om vedlikehold

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### Andre rettigheter og forpliktelser

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

### Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,50% (forutsatt salgssum 6.000.000), kr 90.000

Betalingsutsettelse kr 1.500

Markedspakke, kr 21.900

Oppgjørshonorar\*, kr 9.900

Tilretteleggingshonorar, kr 12.900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4.900

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3.100

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5.130

Eierskiftegebyr\*, kr 6.725

Totalt, kr 157.145

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Takstmann Leif Egil Løvås den 13.04.2026.

### Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### **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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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 avtalt 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

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

### **Verdivurdering**

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

**Ansvarlig megler**

Sjur André Svihus

Eiendomsmegler

Telefon: 414 00 400

E-post: [sjur.svihus@em1sr.no](mailto:sjur.svihus@em1sr.no)

EiendomsMegler 1 Stavanger

Postboks 250

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*















# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

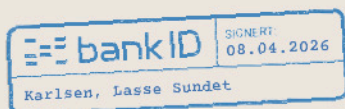
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Marit Holst

Lasse Sundet Karlsen

---

### Boligen

Lervigbrygga 100

4014 Stavanger

1103-54/1192/0/4

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 2211260101 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

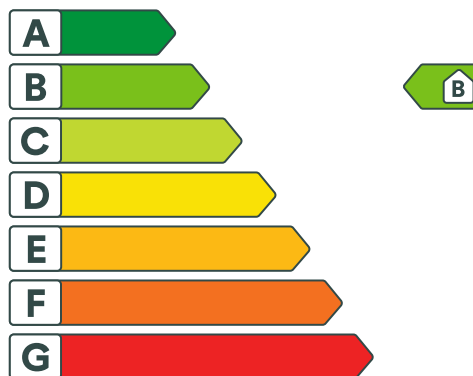
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Lervigbygga 100, 4014 STAVANGER</b>	
Dato for energimerking <b>09.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278989</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300745692</b>
Gårdsnummer <b>54</b>	Bruksnummer <b>1192</b>
Seksjonsnummer <b>4</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2022</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**72,34 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**66,88 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**9 322 kWh**



## Lervigbrygga 100, 4014 STAVANGER



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lervigbrygga 100, 4014 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Lervigbrygga 100 , 4014 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 54, bnr. 1192, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20189-1463

Referansenummer: QC1470

Autorisert foretak: Takst-ingeniør Løvås AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

## Rapportansvarlig



Leif Egil Løvås

lovaas@byggkontroll.com

922 24 821

## 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 fuktspøk.

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i blokk som ble ferdigstilt i 2022. Leiligheten befinner seg i 1.etg, rapporten omtaler og gjelder kun tilhørende innvendige areal. Utvendig vedlikehold er til opplysning vanligvis sameiets ansvar. Leiligheten fremstår på befaringen nær som original og har fin bruk. Det er på befaringen ikke oppdaget forhold med behov for tiltak. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningsdelens alder, vedlikehold og konstruksjon/utførelse. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

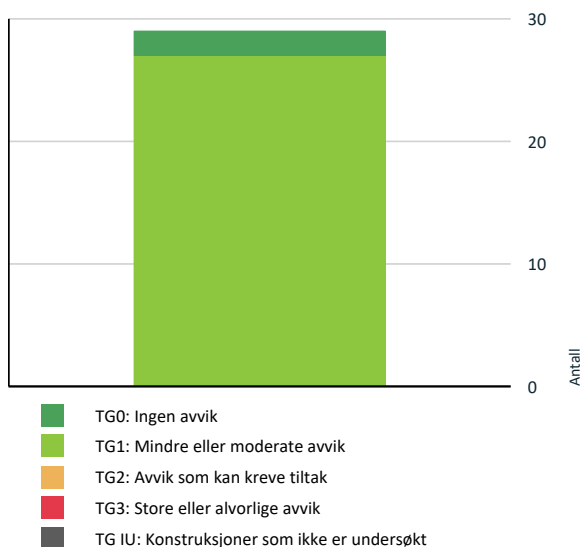
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremlagte originale tegninger stemmer med dagens bruk.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygg i forbindelse med moderne forskrifter.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2022). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 2017 (TEK-17), referanseforskrift.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2018, 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

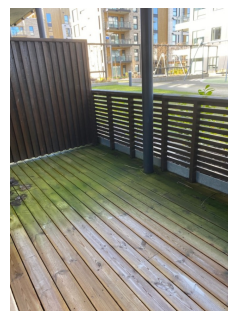
#### Anvendelse

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2024	Lampe over spisebord	Lampe opplyst montert av autorisert elektriker.
2024	Garderobeskap i gang.	



### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Terrasse med rekkverk av tre, plassert/etablert direkte på terreng. Vanlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Fliselagt bad, gulv og vegger der arbeid er utført av utbygger og kan dokumenteres. Bad inneholder: Dusjnise, vegghengt toalett og vask montert i seksjon. Ventilasjon er mekanisk via balansert anlegg



#### 1. ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

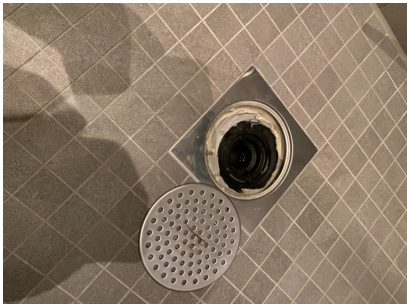
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til Fall til sluk er tilstrekkelig utført med nedsenket gulv i dusjsone.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er < 25 cm.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

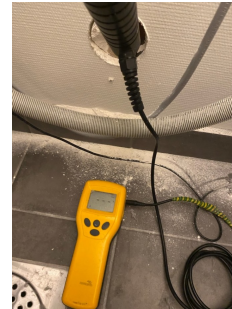
Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



### 1. ETASJE > BAD 2

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Badet er flislagt på både gulv og vegger, og arbeidet er utført av utbygger med dokumentasjon tilgjengelig. Badet inneholder dusjnise, vegghengt toalett og vask montert i seksjon. Ventilasjonen er mekanisk via balansert anlegg.



### 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til Fall til sluk er tilstrekkelig utført med nedsenket gulv i dusjsone.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er < 25 cm.

### 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD 2

#### ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### 1. ETASJE > BAD 2

#### ⚠ TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD 2

#### ⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Fliser med terskelflis på gulv og malte tak og vegger. Vaskerom inneholder: Opplegg for bruk av vaskemaskin samt unit for balansert ventilasjon er montert her.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ⚠ TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ⚠ TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til Fall til sluk er tilstrekkelig.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ⚠ TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

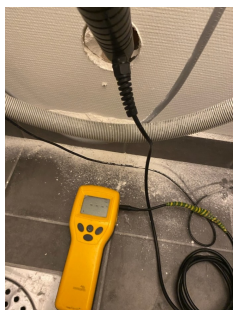
## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom skillevegg mellom vaskerom og bad..



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og integrerte hvitevarer. Vannlås og blandebatteri funnet i orden. Opplegg for oppvaskemaskin egen stoppekran er montert. Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

##### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

##### TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren varme.

### Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

*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.*

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget i leiligheten er originalt fra byggeår og uten endringer.

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.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Anlegget er installert i regi av utbygger, dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaringen.**
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?  
**Ukjent**
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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**

### Generell kommentar

Anlegget er pr dato ca 4 år gammelt og uten endringer, skulle eventuelle feil mangler bli oppdaget i forbindelse med anbefalt 5 års kontroll vil vanligvis slike avvik bli utbedret i regi av utbygger.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

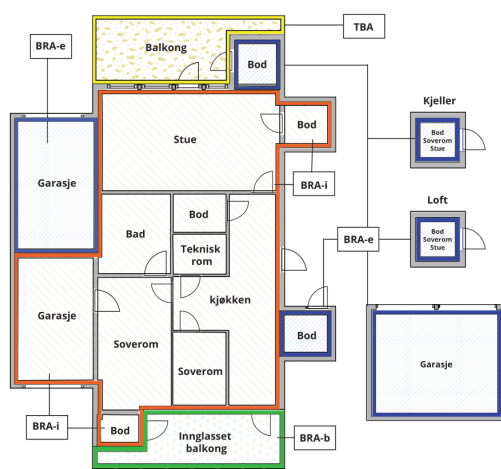
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### 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 byggt teknisk 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. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Vedlegg: Takstrapport

Lervigbrygga 100 , 4014 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1192  
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS  
Halvorstraen 24 A  
4077 HUNDVÅG

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106			106	20
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>5</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Fremlagte originale tegninger stemmer med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Lervigbrygga 100 , 4014 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1192  
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS  
Halvorstraen 24 A  
4077 HUNDVÅG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Leif Egil Løvås	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1192		4	20.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lervigbrygga 100

#### Hjemmelshaver

Karlsen Lasse Sundet, Holst Marit

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet i Leirvigbrygga, 1.etg nær Stavanger sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Lervigbrygga 100 , 4014 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1192  
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS  
Halvorstraen 24 A  
4077 HUNDVÅG

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Byggesak og byantikvar

Sweco Architects AS  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Dato: 10.09.2024  
Saksnummer: 19/07173-46  
Deres ref.: Luke James

### Ferdigattest - gnr/bnr 54/1192 (54/676) - blokk D4 med parkeringskjeller, opparbeidelse av fellesarealer

Byggestedsadresse Lervigbygga 94, 98, 100, 102, 104, 106  
Ansvarlig søker Sweco Architects AS  
Tiltakshaver Lervig Bygge AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 03.09.2024.

#### Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 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 16.05.2019, og endringstillatelse datert 08.04.2021.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 29.11.2022.

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

#### 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. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

---

**Postadresse** Telefon: +47 51 50 70 90  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER postmottak.bos@stavanger.kommune.no  
**Besøksadresse** www.stavanger.kommune.no  
Olav Kyrres gate 23 Org.nr: 964965226

Børge Kallesten  
seksjonssjef byggesak

Anna G. S. Berthelsen  
saksbehandler

Kopi til:  
Lervig Bygge AS, Auglendamyra 84016 STAVANGER

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Saksnummer: 19/07173-46 side 2 av 3

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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. Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, 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>Hvem sender du klagen til?</b>	Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
<b>Klagefrist</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>
<b>Du har rett til å få en begrunnelse</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 iværksettningen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iværksettning, 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 Innbyggerservice ( <a href="mailto:innbygger-service@stavanger.kommune.no">innbygger-service@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 rettshjelp. Ved fri rettshjelp 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>	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Frist for innsending av søknad om ferdiggattest settes til **01.03.2023**.

## Ansvar

Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdiggattest er gitt, jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

## 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 Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

## Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på

[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no).

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](http://stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Sven Norland  
avdelingssjef

Anna G. S. Berthelsen  
saksbehandler

Kopi til:

Lervig Brygge AS, Auglendsmyrå 84016 STAVANGER  
Regaland Brann og Redning IKS, Brannstasjonsveien 24312 SANDNES

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*



## Byggesak og byantikvar

Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23 C III  
0459 OSLO

Dato: 29.11.2022  
Saksnummer: 19/07173-42  
Deres ref.: Geir Vågen

## Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 54/1192 (54/676) - Lervigbrygga 96 mfl - blokk D4 med parkeringskjeller, opparbeidelse av fellesarealer

Byggestedsadresse Lervigbrygga 114  
Ansvarlig søker Arcasa arkitekter AS  
Tiltakshaver Lervig Brygge AS  
Tiltaksklasse 3

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 03.11.2022, tilsynsrapport datert 24.11.2022, og svar på tilsynsrapport mottatt 25.11.2022.

## Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i [plan- og bygningssloven \(pbl\) § 21-10, tredje ledd](#).

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggestillatelsen datert 16.05.2019, og endringsstillatelse datert 08.04.2021. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13-1 slette ledd](#) og delegeringsreglementet.

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

## Send inn søknad om ferdiggattest

I søknad om ferdiggattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Utområde, med lekeplasser ryddes og klargjøres, før byggene tas i bruk.
2. Gatelys, samt lys på uteområdet monteres før byggene tas i bruk.
3. Permanent sikring av glass i dører og vinduer i kommunikasjonsveien mot sammenstøt, dokumenteres utført ved søknad om ferdiggattest.
4. Permanent merking av trappeneser på rømningsstrapp, dokumenteres utført ved søknad om ferdiggattest.
5. Terskler i tiltaket kontrollmåles, og dokumenteres å være i overensstemmelse med TEK17 § 12-13 senest ved søknad om ferdiggattest.
6. HC-parkeringsplasser var merket og skiltet, men tilsynet oppfattet skillingen til å være i minste laget. Større skilt monteres, og dokumenteres utført ved søknad om ferdiggattest.

**Postadresse** Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse** Olav Kyrres gate 23  
Telefon: +47 51 50 70 90  
postmottak.bos@stavanger.kommune.no  
www.stavanger.kommune.no  
Org.nr.: 964965226

Saksnummer: 19/07173-42 side 2 av 3

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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. Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, 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>Hvem sender du klagen til?</b>	Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
<b>Klagefrist</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>
<b>Du har rett til å få en begrunnelse</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 ivertsettningen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt ivertsettning, 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 Innbyggerervice ( <a href="mailto:innbyggerervice@stavanger.kommune.no">innbyggerervice@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 rettshjelp. Ved fri rettshjelp 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>	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Byggesak og byantikvar

Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23 C III  
0459 OSLO

Dato: 08.04.2021  
Saksnummer: 19/07173-18  
Deres ref.:

## Endring av gitt tillatelse - gnr/bnr 54/676 – planløsning- og fasadeendringer

Byggestedsadresse  
Ansvarlig søker  
Tiltakshaver  
Tiltaksklasse

Lervigbygga 57  
Arcasa arkitekter AS  
Lervig Brygge AS  
1

Vi viser til søknad om endring av tiltak mottatt 01.03.2021 og ettersendt dokumentasjon mottatt 23.03.2021 og 07.04.2021.

Vi ga rammetillatelse for tiltaket i vedtak av 16.05.2019.

Endringsøknaden omfatter:

- Leilighet A-101 på 82 m<sup>2</sup> og leilighet A-102 på 45 m<sup>2</sup> endres til to gjesterom til intern utleie for gjester av beboerne på 23 m<sup>2</sup> og 19 m<sup>2</sup> og et aktivitetslokale for beboerne på 75 m<sup>2</sup>.
- Leilighet A-108-A-408, som ligger over hverandre i etasje 1-4, skal endres fra 4-roms til 3-roms leilighet. Arealene for leilighetene forblir de samme.
- Leiligheter A201-501 skal endres fra 4-roms til 3-roms leilighet. Arealene for leilighetene forblir de samme.
- I 6. etasje skal det etableres én leilighet i stedet for to.
- Det etableres et rom i kjeller på 31 m<sup>2</sup> BRA ved Akse D.3. A som skal fungere som sykkelverksted med tilgang fra kjelleren under Blokk D4.
- Fasadeendringer mot sørøst: Endret plassering og utforming av vinduer
- Fasadeendring mot nordøst: Endret plassering og utforming av vinduer
- Fasadeendring mot nordvest: Endret plassering og utforming av vinduer og dører samt endring av fasademateriale på felt over takbrem i 5. etasje fra teglstein til platekledning.

En endringsstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringsstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversettes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

**Postadresse**  
Postboks 8001, 40668 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres gate 23  
**Telefon:** +47 51 50 70 90  
postmottak.bos@stavanger.kommune.no  
www.stavanger.kommune.no  
Org.nr.: 964965226

## Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Betingelsen for tillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

- Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
- Gjesterommene skal ikke selges som egne enheter.
- Endrings tiltaket tillates ikke igangsatt før vi har gitt igangsetningstillatelse. Rammetillatelsens vilkår gjelder også for endrings tiltaket.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommune-loven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

## 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. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaver for behandling av søknaden.

## Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggjerservice på tlf. 51507090 eller på [innbyggjerservice@stavanger.kommune.no](mailto:innbyggjerservice@stavanger.kommune.no)

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](http://stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Børge Kallesten  
seksjonssjef byggesak

Margrethe Vestvik Kleiberg  
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:  
Lervig Brygge AS, Auglendsmyrå 84016 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Saksnummer: 19/07173-18 side 2 av 3

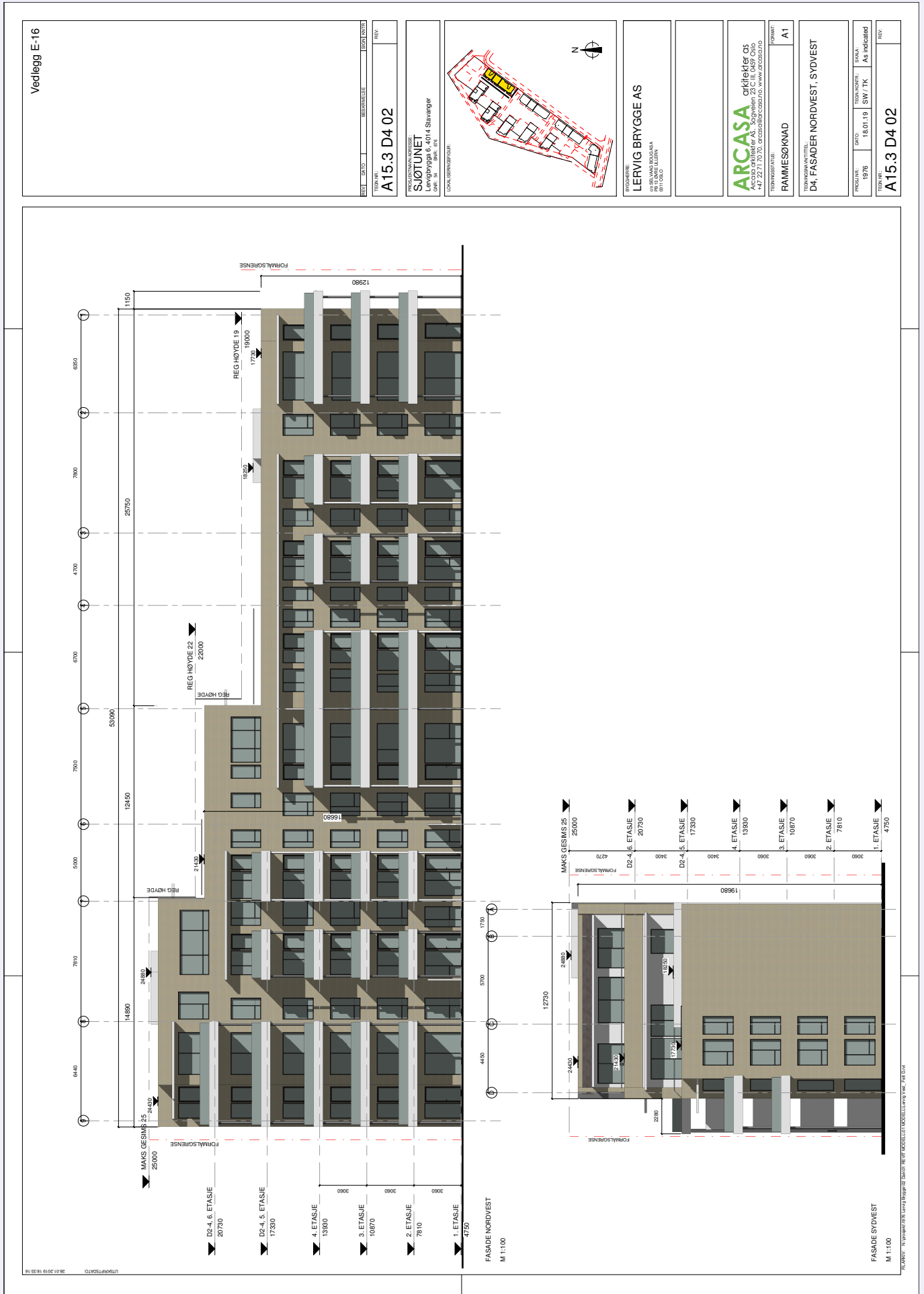
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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 Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, 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>Hvem sender du klagen til?</b>	Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
<b>Klagefrist</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>
<b>Du har rett til å få en begrunnelse</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 utsetting av vedtaket</b>	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iversetningen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iversetning, 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 Innbyggerservice ( <a href="mailto:innbyggerservice@stavanger.kommune.no">innbyggerservice@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 rettshjelp. Ved fri rettshjelp 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>	<u>Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8</u> <u>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42</u>



# Vedlegg: Kommunalinformasjon





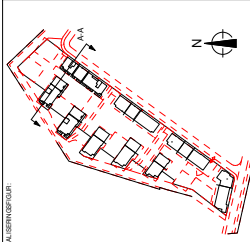
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg E-12

REV. DATO. BEHÅR/REVIS. DATA/DR. TR. REV.

**A14.3 D4 D7 01**

PROSJEKTLEDER  
**SJØTUNET**  
 Levegårds 6, 4074 Stravanger  
 098 51 898 078  
 098 51 898 079



BYGGERNE  
**LERVIG BRYGGE AS**  
 OS BELVAAS BODGÅRVA  
 0811 OSLO

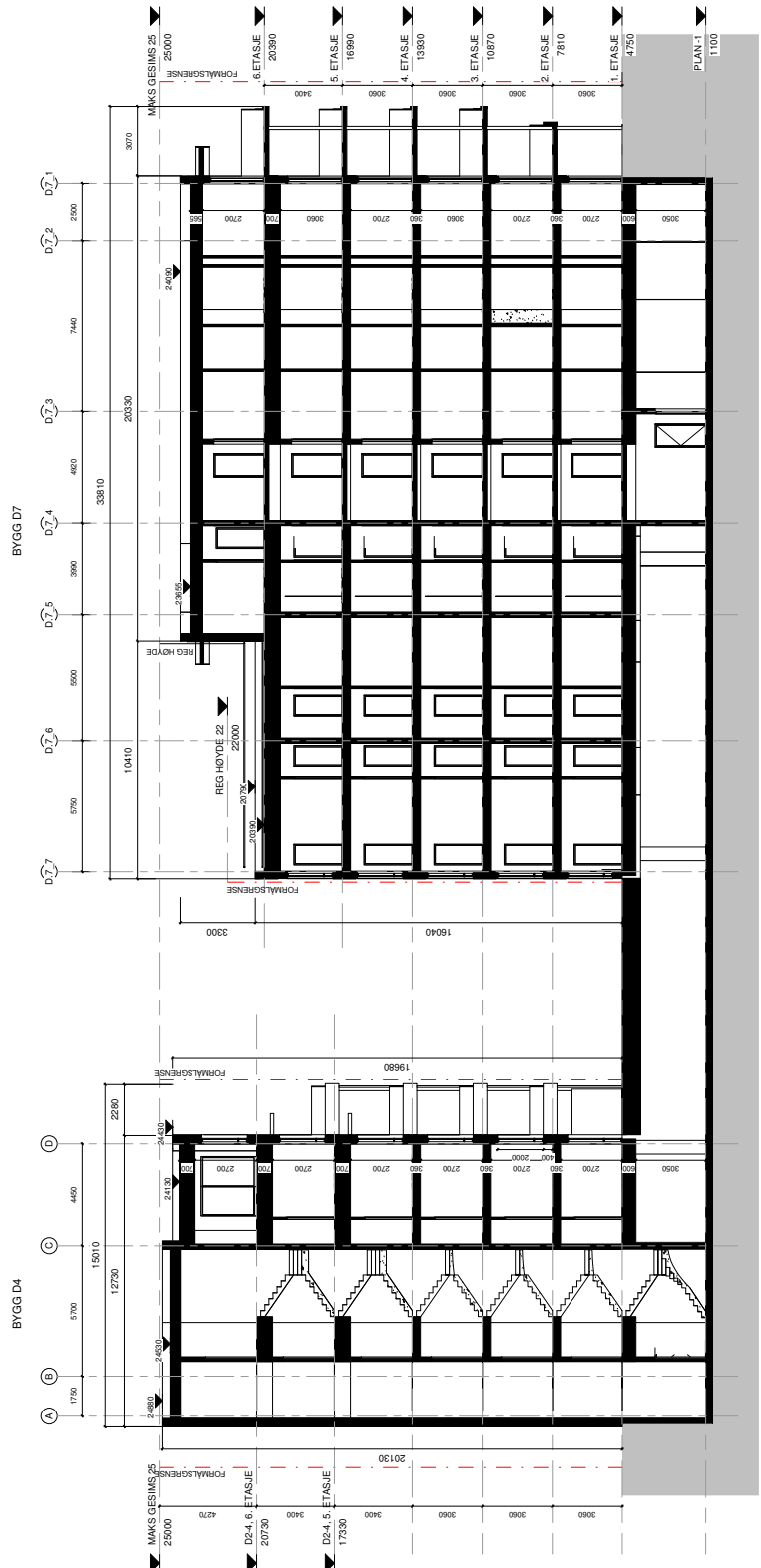
**ARCASA** arkitekter as  
 Arcasa arkitekter AS, Sagvæien 25 C III, 0457 Oslo  
 2247 2217 1213, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

PROSJEKT  
**RAMMESØKNAD**

BYGGERENS BYGGE  
**DA, D7/SNITT**

PROSJEKT  
 DATES: 18.01.19  
 SW/TK: As indicated

TITTEL  
**A14.3 D4 D7 01**



SNITT A-A  
 M 1:100

BLANKET: A: prosjekten: rammebrygge da/d7: REV: MODELLOTT: TROKELLEVING: FOR: PER: 2019

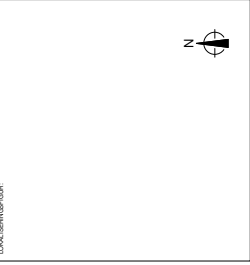
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg E-01

REVISJONSDATO: 18.01.19  
 REVISJONSBETJENING: SW/TK  
 REVISJONSBETJENING: SW/TK

PROJEKTNR: A11.3 D4 D7 D8 U01

PROJEKTETS TITTEL: Sjøtunet  
 Leieprosjekt 4014 Stavanger  
 OPP: SI | BRU: 016  
 LOV: 18.01.19



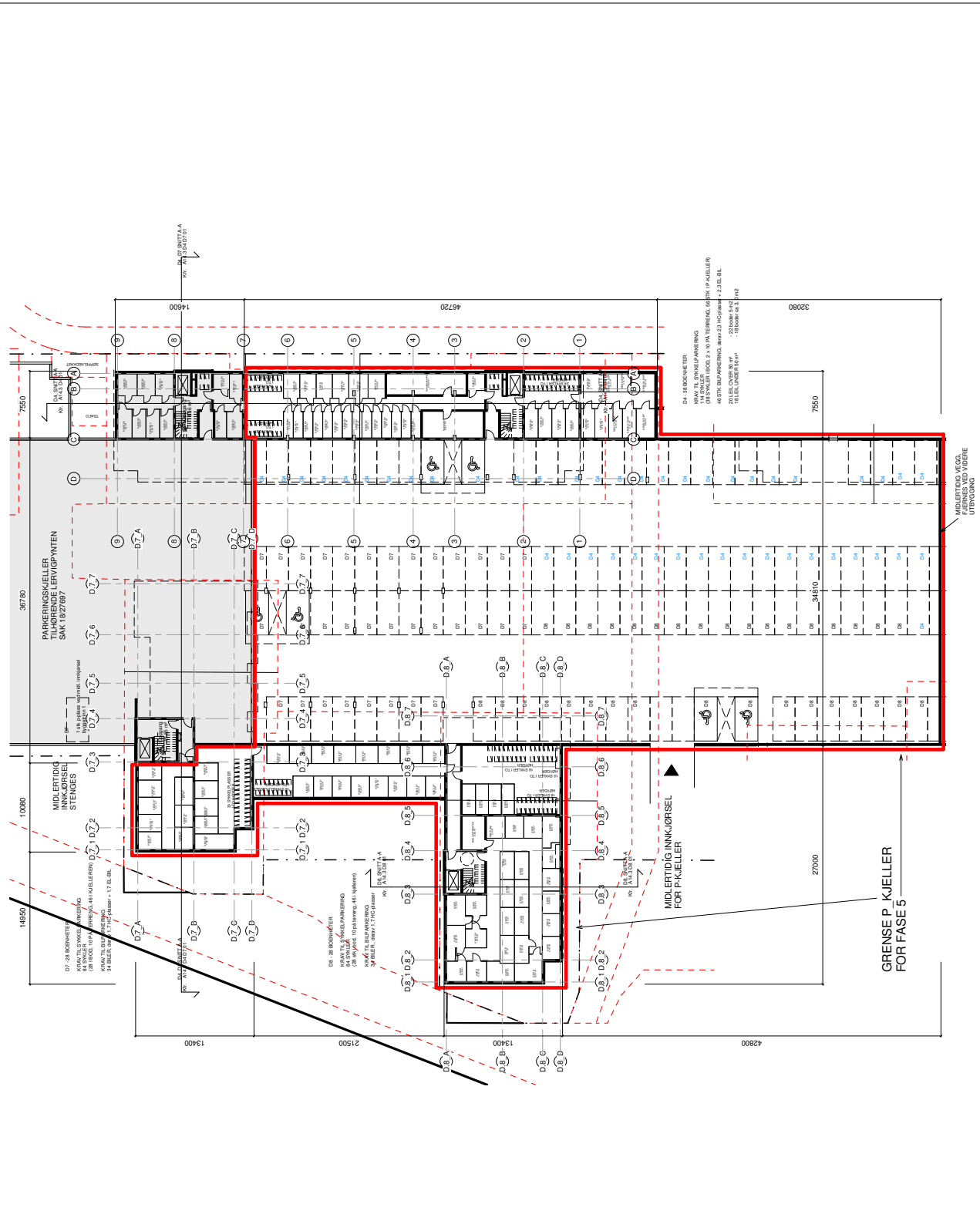
BYGGHERRE: LERVIG BRYGGE AS  
 OS SELVÅRSDAGSVEI 1  
 4011 OSLO

ARKITECT: ARCSA arkitekter AS  
 ARCSA arkitekter AS, Sagvæien 25 C III, 0459 Oslo  
 TLF: 22 17 17 17 | WWW.ARCSA.COM | WWW.ARCSA.NO

PROJEKT: RAMMESØKNAD  
 FASE: A1

BYGGESAKSNUMMER: PLAN U1

PROJEKT: 1976  
 DATO: 18.01.19  
 FASE: SW / TK  
 TITTEL: A11.3 D4 D7 D8 U01



TEKST: "I prosjekten er opplyst bygge og datert. REV: MODELLOTTAKET/LEVERINGEN FOR LØS



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lervigbrygga 100, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1192/0/4

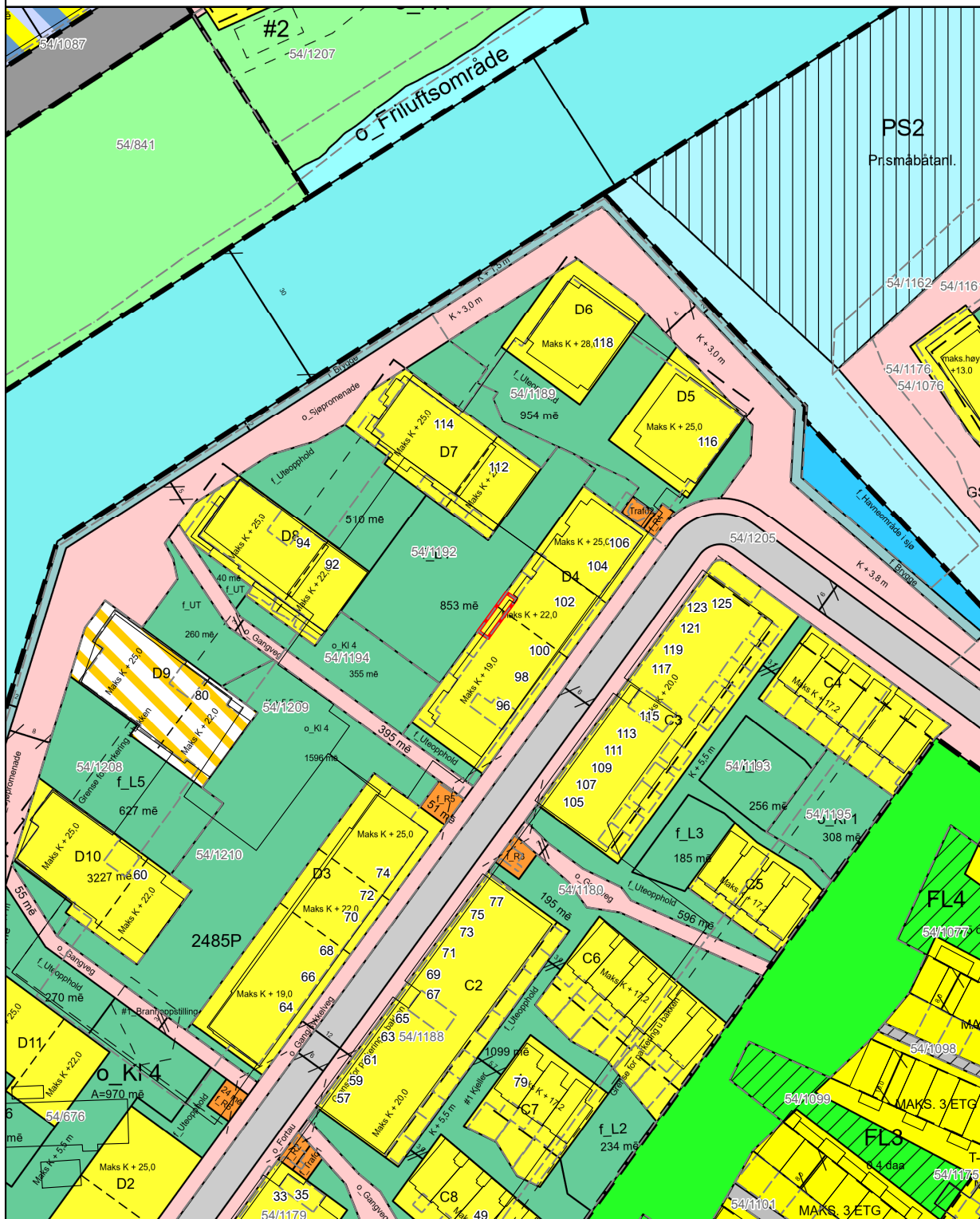
Dato: 2026-03-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2485P

Ikrafttredelsesdato: 11.12.2017

Stavanger  
kommune





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Lervigbrygga 100, 4014 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 54/1192/0/4  
Dato: 2026-03-26  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsbestemmelser for Plan 2485P, detaljregulering for Lervigbrygga, Storhaug bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.12.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Revidert 06.05.2020

Endringer	Beskrivelse	Hjemmel
Vedtaksdato		
Delegert 12.05.2020 (rev. 06.05.2020)	Tillegg i § 3.6 og § 5.6 og vedlegg 1	pbl § 12-14
Delegert 18.01.2021	Tilføyelse § 5.1 og 5.3	pbl § 12-14
Delegert 27.06.2022	Endret § 3.6 og § 6.3	pbl § 12-14
Delegert 13.04.2023	Tilføyelse i § 5.2 vedrørende innglassing av balkong	pbl § 12-14
Delegert 27.08.2024	Innglassing av balkonger i § 5.2	pbl § 12-14
Saks nr.: 24/46381-2	Endret § 5.6	
UBS 14.11.2024		
Saks nr. 24/59714		
Vedtatt av bystyret 17.11.2025.	Planendring for siste byggetrinn, vedtatt politisk Endringer: \$4.13, \$5.2, \$5.3, \$5.4, \$5.6	Pbl § 12-14
Saksnr. 2025/271516	Tilføyde: \$6.4 og illustrasjonsplan datert 27.08.2025	

### § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende funksjoner.

### § 2 KRAV TIL SØKNADER I BYGGESAK OM RAMMETILLATELSE

#### § 2.1 Ved rammesøknad

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hoveddisponering, kotehøyder og håndtering av overvann. Planen skal vise håndtering av overflatevann og takvann, og vise flomveier gjennom området. Overvann skal, så langt det er mulig, håndteres på eiendommen ved infiltrasjon og fordrypning, eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som en ressurs. Overordnet utomhusplan skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

#### § 2.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal omfatte nødvendige ubebygde arealer som fellesarealer, lekeplasser, deler av sjøpromenenaden og lignende. Planen skal vise utforming av forstøttingsmurer, møblering, planering, overflatebehandling, materialbruk, beplantning, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng, sykkelparkering, gangveier, søppelhandtering og nødvendig adkomst for brann- og søppelbil. Planen skal være basert på prinsippene for universell utforming. Utomhusplanen skal vise tilknytning til gangforbindelser og sjøpromenenaden i tilstøtende områder.

Detaljert utomhusplan knyttet til det enkelte byggetrinn skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreliggende godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikkikkerheten for gående/syklende er varetatt, og eventuelt avbøtende tiltak beskrives.

Side 1 av 13

### § 3 REKKEFØLGEKRAV

#### § 3.1 Kjørveei o\_Kv1

o\_Kv1 skal være ferdig opparbeidet, inklusive fortau, før det gis brukstillatelse. Dersom utbygging av o\_Kv1 skjer etappesvis, må det for hver etappe etableres tilstrekkelig snumuligheter.

#### § 3.2 Haugesundsgata og Ryfylkegata

Haugesundsgata og Ryfylkegata, inkludert vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av delfeltene.

#### § 3.3 Friområder

Friområdet G1 i reguleringsplan 2218 og park F2 i bebyggelsesplan 1785B13 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av delfeltene.

#### § 3.4 Byggegrunn – geoteknisk oppfølging

Før rammetillatelse gis skal det foreligge en rapport fra geoteknisk prosjektering som også viser om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Vurderingene skal legges til grunn for valg av fundamenteringsløsning.

#### § 3.5 Sjøpromenade og arealer på utsiden av denne

Sjøpromenenaden og kaien utenfor denne skal ferdigstilles samtidig med byggeområdene og leke-/ uteoppholdsarealene innenfor. Promenenaden skal tilknyttes offentlig vei, og ved en gradvis utbygging må det sikres at det alltid er en god offentlig forbindelse til de ferdig opparbeidede delene av sjøpromenenaden.

f\_Fsv må etableres samtidig som sjøpromenenaden langs dette arealet.

#### § 3.6 Ubebygde arealer i byggeområdene

Før det gis brukstillatelse for boliger innen det enkelte delfelt skal tilgrensende ubebygde arealer som lekearealer og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Ved en trinnsvis utbygging skal kommuneplanens krav til lekeareal uansett være oppfylt for hvert byggetrinn. Ferdigstilling av utearealene skal senest skje ved nærmeste vekstsesong.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt C skal grensene mellom private hager, interne stier og andre fellesområder innenfor plangrensen opparbeides med vegetasjon, etter prinsipp vist i illustrasjonsplan datert 14.04.2020 og formingsveileder.

Det skal benyttes allergivennlige beplantning.

Ved ferdigstilling av siste byggetrinn innenfor feltene D1-D12 skal hele o\_K14 være ferdig opparbeidet.

#### § 3.7 Strømforsyning

Før det gis rammetillatelse må det være avklart hvordan området strømforsyning skal løses. Dersom det er behov for en netstasjon innenfor planområdet, må ev. nødvendige reguleringsendringer foretas før rammetillatelse gis.

### § 4 FELLESBESTEMMELSER

#### § 4.1 Miljø forhold / grunnforhold

Masser som inneholder miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.

#### § 4.2 Støy

Med prosjektet skal det følge dokumentasjon av støynivå og beskrives nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støyfyllakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 dB, jf. T-1442. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal retningslinjer i kap.4, I T-1442 gjelde.

Side 2 av 13

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Traficoer/nettstasjoner, både de som er vist på plankartet og de det åpnes for innenfor D1 og T\_Av, skal ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. § 4.11 Beplantning  
Beplantning mot offentlig vei skal plasseres minst 0,75 m fra vegkant.

## § 4.12 Terrengtilpassning

Terreng skal opparbeides med maks kotehøyder, som vist på plankartet. Skjæringer og oppfyllinger skal bearbeides landskapsmessig slik at virkningen av inngrepene blir minst null.

## § 4.13 Parkering

Parkeringsdekningen for både biler og sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, med unntak for biplasser i D1, D2 og D11 der det tillates maks 0,6 biparkeringsplasser per boenhet - 0,4 plasser per boenhet og 0,2 plasser til gjesteparkering og minimum 6 % parkeringsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede. Biparkering skal løses i parkeringsanlegg under bakken, inkludert gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene i parkeringsanleggene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Disse skal plasseres nær heis.

Parkeringsplassene tilrettelegges for lading av elektrisk bil.

Sykkelparkering skal etableres i kjeller og på terreng. Plassene skal plasseres og utformes slik at de stimulerer til bruk. På terreng må de plasseres nær innganger, og i kjeller må de ligge nær trapp og heis. Sykkelparkeringen på terreng må plasseres under tak. Sykkelparkering på terreng skal ikke regnes med i utnyttelse.

## § 4.14 Frisiktilinjer og avkjørler

For de viste avkjørlene fra f\_Av og D2 skal det etableres frisiktsoner på 3 x 20 m. Avkjørlene må være brede nok til at biler som skal inn og ut av parkeringsanlegget kan passere hverandre.

Innenfor viste frisiktilinjer, og i nødvendige frisiktsoner ved avkjørlene skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,0 m over tilstøtende veibaner. Frisiktilinjer skal etableres samtidig med veianlegget.

## § 4.15 Tiltak i sjø

Alle tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i medhold av havne- og farvannslovens bestemmelser før de kan komme til utførelse.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 5.1 Bolig- og kombinert bebyggelse - Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor viste byggegrenser, med maks. høyder som vist på plankartet. For felt C4 tillates boder utenfor byggegrense mot nord, en for hvert rekkehus, på maks. 2,6 x 2,6 m og høyde på maks. kote +8. Det tillates ikke etablert uteplasser oppå disse bodene.

Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med min. 0,5 m slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Anlegg på tak kan utgjøre maksimum 20 % av underliggende etasje. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Rekkverk for takterrasser tillates over maks gesimshøyde. Gesimslinjen skal være gjennomgående.

Side 4 av 13

§ 4.3 Universell utforming  
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for området. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-orienterings- og miljøhensyn.

§ 4.4 Utforming  
Ny bebyggelse og uterom, inkludert nedkjøringsrampe til parkeringskjellerne skal gis en tilfredsstillende utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

## § 4.5 Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet. Tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

## § 4.6 Uterom

Det skal være tydelige overganger mellom offentlige og private rom, i opparbeidelse av uterom skal utforming, materialbruk, miljø og funksjonalitet ha god standard. Det skal etableres leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper og aktiviteter.

Alle boenheter skal ha tilgang på uteareal med gode solforhold og maks støynivå på 55 Lden.

## § 4.7 Branntredning og slukkevann

Adkomst for brannbil er via o\_Kv1. Det skal legges til rette for tilstrekkelig slukkevann. Det skal tilrettelegges for brannvesenets tilgang i parkeringsanleggene.

## § 4.8 Kjeller angitt ved bestemmelsesgrense

Innenfor vist bestemmelsesgrense kan det etableres kjeller under terreng. Kjelleren kan inneholde biparkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Bebyggelsen under bakken kan være på maksimal 22 000 m<sup>2</sup> BRA. Hele dekket over kjelleren, som ikke ligger under bygning, skal dimensjoneres for en jordoverdekning på min. 1 meter. Rundt trebeplantning skal det være min. 1 meter vekstlag. På øvrige områder skal det være min. 0,4 m vekstlag.

## § 4.9 Sikring mot havnivåstigning og bølgeoppkylling:

For innganger og innkjøring til parkeringsanlegg må det legges til rette for at barrierer kan etableres opp til minst kote +2,54. Yttervegger for øvrig utformes slik at de kan motstå vannivå på denne høyden. For D5-D12 må yttervegger mot sjøen utformes slik at de kan motstå vann som følge av bølgeoppkylling opp til kote +2,7.

Hvert bygg må ha minst en utgang over kote +2,54.

For underetasjen må bunnplater og yttervegger opp til minst kote +2,7 utføres i vannrett betong og dimensjoneres for oppad-/innadrettet vanntrykk til dette nivået. Det må sikres at de totale konstruksjonene ikke kan flyte opp ved en slik vannstand. I underetasjen skal det legges til rette for utpumpning av vann.

For områdene øst for o\_Kv1 kan det alternativt løses med beredskap for varsling og evakuering ved varslet høy vannstand. I så fall skal det legges fram en beredskapsplan som skal godkjennes av kommunen i før det gis rammetillatelse.

Tekniske løsninger og tiltak for evakueringsberedskap skal godkjennes av kommunen.

Utforming av forsikringstiltakene må avklares i detaljprosjekt og må sendes inn til kommunen før igangsettillatelse kan gis.

Utearealer må utformes slik at vann fra ev. bølgeoppkylling ledes tilbake til sjøen.

## § 4.10 Energi

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av

Side 3 av 13

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**§ 5.2 Bolig- og kombinert bebyggelse – Utnyttelse og formål**  
Total BRA for hele planområdet over terreng skal være på maksimalt 39 600 m<sup>2</sup> (tilsvarer 129 % rundet opp til nærmeste 100 m<sup>2</sup>). Dette må ikke gå på bekostning av antall rekkehus/familieboliger.

Bebyggelsen skal benyttes til bolig.  
I D1 og D9 tillates det i tillegg etablert bevertning og privat/offentlig tjenesteyting i 1. etasje. Utadretts virksomhet skal ha henvisning til Brevikveien/Lervigbygga og mot sjøpromenaden. Minimum 100m<sup>2</sup> utadretts fellesfunksjoner fordelt på to lokaler skal plasseres i 1. etasje i blokk D1 mot Brevikveien/Lervigbygga. Minst et av lokalene skal være større enn 60m<sup>2</sup>.

For boligblokk D5, D6, D4, D7 og D8 tillates det innglassing av balkonger med et areal på 1185 m<sup>2</sup>. Arealet for innglassing av D5 og D6 kommer i tillegg til planområdets totale BRA. Innglassing av balkonger på felt D5 og D6 skal utføres i henhold til prinsippgodkjent formingsveileder og D4, D7 og D8 skal følge egen formingsveileder.  
Innglassing skal være ta brannsikkerhet i henhold til Swecos rapport «Lervigpynten Brannvurdering av innglassing av balkonger» datert 17.10.2022. Det skal dokumenteres at krav til dagslys er i henhold til gjeldende Teknisk forskrift.

**§ 5.3 Bolig- og kombinert bebyggelse - Uforming**  
Bebyggelsens volum, fasader, materialbruk og farger, skal utformes slik at området framstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg o.l. skal integreres i bebyggelsen. Heis/trapp-oppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

All bebyggelse skal ha flate tak. Det skal være grønn vegetasjon på alle tak, med unntak av tak som benyttes til terrasse/balkonger.

Fasader skal brytes opp med variasjon i materialer/fargebruk og inntrekking av deler av fasaden.  
Balkonger skal i hovedsak utføres med transparent/gjennomsiktig brystning i form av spiler, glass eller lignende. Det må allikevel sikres at deler av balkongen er skjermet for innsyn.  
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade, med unntak av innkjøring.

Bebyggelsen i felt D1-D11 skal ha betong, mur og puss som hovedmateriale og ha innslag av trematerialer i fasadene. De dominerende fargene skal være hvitt og lyse oker- og jordfarger. Det tillates etablert takterrasse i felt D1-D4.

Bebyggelsen i felt C1-C8 skal ha ulike trepanel som hovedmateriale. Det tillates mindre innslag av betong, mur og puss i fasadene. De dominerende fargene skal være oker- og jordfarger.  
Utbyggingen skal sikre minst 4 forskjellige arkitektoniske uttrykk i byggeområdene D1 til og med D11. Det skal gjøres gjennom forskjellige bruk av fasadestruktur, balkongløsninger, farger, materialer, lyssetting og vinduer.  
Ved det siste byggetrinnet D1, D2 og D11 skal det brukes puss/betong som hovedmateriale med lyse pastellfarger og innslag av tre. Blokk D1 skal ha høy sokkeltetasje med åpne fasader mot Brevikveien/Lervigbygga.  
Det skal være markering/differensiering mellom sokkel/høy fasade – og bebyggelsen over. Store glassfelt i to-plans boliger som vender mot Brevikveien skal deles i nivå med etasjeskille.

Kantsone mellom privat veggsone og offentlig uterom mellom D1 og Brevikveien skal utformes med minimum dybde 500 mm plantekasse/vekselsone foran boliger. Utenfor plantekasse/vekselsone skal det legges 200 mm gatestein.

Areal utenfor byggegrensene i D2, D3 og D4 mot fortau skal være fellesareal for boligene i det respektive feltet. Arealene skal benyttes som inngangspartier og skal opparbeides med innslag av grønn vegetasjon.

I felt D1 skal frihøyde under balkong mot Gangvei, være minimum 3,0 meter.

**§ 5.4 Bolig- og kombinert bebyggelse - Boligtyper**  
Planområdet kan totalt romme opp til 450 boenheter.  
Ingen boenheter skal være mindre enn 45 m<sup>2</sup>, og 1-roms leiligheter tillates ikke.  
Minimum 40 % av boenhetene skal være 4-roms eller større, og være på over 80 m<sup>2</sup>.  
Maksimum 20 % av boenhetene kan være 2-roms, eller på under 50 m<sup>2</sup>.

Felt C1-C9

Felt C1-C3 skal bebygges med rekkehus og leiligheter, og ha maks. 4 etasjer.  
Felt C4-C9 skal bebygges med rekkehus og ha maks. 3 etasjer.

Felt D1-D3

Felt D1-D4 skal bebygges med lamellblokker.

Felt D4-D11

Felt D5-D11 skal bebygges med blokker.

## § 5.5 Renovasjon

f. R1 - f. R5 kan benyttes til nedgravde avfallscontainere og lignende, og er felles for alle boliger i planområdet.

## § 5.6 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

For Felt C1 – C9 gjelder Formingsveileder for private hager.  
Skjerming i grensene mellom private hager og interne siter og andre fellesområder skal være i form av vegetasjon/vegetasjonsskjerm.  
Det tillates spilegjerde/levegve mellom tomtene, som vist i formingsveilederen. Gjerdet skal plasseres i forlengelse av eksisterende levegve mellom boliger/terrasser og/eller i forlengelse av boder ved blokkbebyggelse. Maks høyde er 1,2m over terrassegulv.  
Spilegjerde/leveggen kan ikke plasseres i siktsoner.  
Alle offentlige uteoppholdsarealer og fellesareal for boliger skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med NORM FOR UTOMHUSANLEGG I SØR-ROGALAND.

Uteoppholdsarealer og lekearealer skal utformes etter prinsippene om universell tilgjengelighet. Uteareal skal være tilpasset alle brukergrupper. Gangveier og lignende som etableres i områdene skal ha maks. stigning på 1,20 og skal opparbeides med sklissikkert materiale.

Det kan opparbeides kjørbare traséer for utrykningskjøretøy og flyttebiler fram til de ulike boligfeltene. Adkomst til disse traséene skal være fra o\_Gv.

Felles lekeplasser og uteoppholdsarealer på østsiden av o\_Kv1 er felles for boligene i felt C1-C8

Felles lekeplasser og uteoppholdsarealer på vestsiden av o\_Kv1 er felles for boligene i felt D1-D11.

o\_K11 – o\_K14 skal opparbeides som offentlige kvartalslekeplasser. Opparbeidelsen av o\_K11 må ses i sammenheng med kvartalslekeplassen rett øst for planområdet.  
Felt i o\_K14 skal ha et helhetlig konsept som gir Lervig bygge identitet, egenart og økt naturangfølelse (uforming, materialbruk, farger, vegetasjon og belysning). Regnavann skal brukes som ressurs for lek.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

If\_Av kan det etableres en trafø. Den skal være felles for alle boligene i planområdet.

## § 6.6 Fortau

Der fortauene er bredere enn 3 m skal det være innslag av grønn vegetasjon.

## § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### § 7.1 f\_Fsv

Området skal graves ut og etableres som friluftsområde i sjø. Etableringen av området forutsetter at regulert friområde i sjø rett nord for området også er gravd ut og etablert. Området er felles for boligene i området.

### Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Vedlegg 1: Formingsveileder for private hager på felt C
- Vedlegg 2: Illustrasjonsplan, datert 14.04.2020
- Vedlegg 3: Formingsveileder Sjøtunet/D4 D7 D8

## Vedlegg 1. Formingsveileder for private hager på felt C

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 6.1 Opparbeidelse

Veganlegg skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten. Trafikkarealer skal utføres i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske tegninger og avvikssøknad skal sendes til kommunen for gjennomsyn.

Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Fartsdependende tiltak skal vises på skiltplanen, og opparbeides i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland. Arealer satt av til gående og sykkelende skal utføres i henhold til anbefalingene gitt i Håndbok 233 -Sykkelhåndboka. Det skal legges til rette for oppnøyde krysningspunkt over o\_Kv 1 for myke trafikanter der plankartet viser åpninger mellom bebyggelsen på begge sider av veien.

### § 6.2 Kjørevei o\_KV1

Aralet er offentlig kjørevei. Avkjørselene skal kantes med granittstein. Høyde på veien fastsettes i forbindelse med rammesøknad / detaljplan for veien.

### § 6.3 Sjøpromenade og kai

o\_Sjøpromenade skal opparbeides som en offentlig turveiforbindelse og utføres slik at den inviterer til allmenn ferdsel. I tillegg skal det legges til rette for opphold og rekreasjon.

Inngjerding eller andre hindre for fri ferdsel langs sjøkanten tillates ikke. Det må sikres nødvendig tilkomst for vedlikeholds- og utrykningskjøretøy. Det tillates innslag av grønn beplantning. Promenaden skal utføres i betongstein og stein i henhold til prinsipper vist i godkjent overordnet landskapsplan.

o\_Sjøpromenade skal ligge på min. kote 2,4, mens maks. høyde er angitt på plankartet. Sjøpromenadens konstruksjon skal godkjennes av kommunen og ta høyde for stormflo/overskylling. Innenfor viste byggegrensers tillates det at tilstøtende bebyggelse krager ut fra 3. etasje. Fri høyde under bebyggelsen skal være min. 5,5 m.

If\_Kai skal det etableres en brygge på utsiden av sjøpromenaden med en bredde på min. 1,5 m. Bryggen skal utføres i betong og trematerialer, med maks kotehøyder som angitt på plankartet.

Bryggen skal sikre kontakt med vannet. Bryggen er felles for alle boligene i planområdet, og skal være tilgjengelig for allmenheten.

Det skal etableres redningsmuligheter langs sjøen i form av trapper eller lignende.

### § 6.4 o\_Gangveg\_2

o\_Gangveg\_2 skal opparbeides som en offentlig gangvegforbindelse fra o\_Gang/sykkelveg til o\_GG2 – gangvei ved sjøkanten. Forbindelsen skal være universelt utformet.

### § 6.5 Annen vegg grunn-grøntareal

Aralet skal tilsas og beplantes. f\_Av er felles for boligene i felt C1 – C8.

Innenfor arealet kan det etableres nedgravde avfallscontainere eller lignende. Det må i så fall vises i utomhusplan at en slik løsning kan etableres uten å komme i konflikt med trafikkavviklingen i området. Eventuelle slike anlegg er felles for alle boligene i planområdet.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Foto 1. Vinterliguster

Foto 2. Laurbærhegg

Foto 3. Hekk av agnbøk

Det tiltales et midlertidig gjerde for støtte til beplantning, utforming skal være iht. norm for utomhusanlegg. Midlertidig gjerde kan ikke plasseres i siktsoner.

Det tiltales levegg mellom tomtene. Leveggen skal plasseres i forlengelse av eksisterende levegg mellom boliger/terrasser samt i forlengelse av boder ved blokkbebyggelse. Det er viktig at levegger i forlengelse av boliger/terrasser får et likt utseende, høyde- og fargemessig som eksisterende levegg.

Høyde levegg imellom tomter kan ikke overskride høyde 1,2m over terrassegulv.

Det tiltales at leveggen har større avstand mellom splene. Min. 3 cm og maks 8,5cm. Leveggen kan ikke plasseres i siktsoner.

Makshøyde for levegg som settes opp i forlengelse av boder ved blokkbebyggelse er 1,2m (gjelder tomter som ikke har gjerde/levegg imellom boligene).



2	2020-04-27	Endret iht. kommentarer fra kommunen	MaEiac	IdBje	JNF
1	2020-02-10	For godkjenning i kommunen	MaEiac	IdBje	JNF
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Formingsveilederen skal sikre at planens grønne kvaliteter og karakter sikres under utbyggingen og ivaretas etter ferdig utbygging. Den legger generelle føringer og retningslinjer for de private hageene som inngår i den helhetlige grønnsstrukturen innenfor området, og skal opparbeides og ivaretas i henhold til godkjente utomhusplaner innenfor hvert felt.

Boligområdet skal fremstå helhetlig og sammenhengende. Grensene mellom private hager, interne stier og andre fellesområder innenfor plangrensen skal i hovedsak fremstå grønne, i form av vegetasjon, slik utomhusplan viser.

Det foreslås hekkbeplantning, vintergrønne planter (f.eks. vinterliguster eller laurbærhegg) eller hekk av Agnbøk. Høyden av disse kan variere opp til en maks høyde på 1,2m og det må sikres en visuell kontakt mellom privat og felles utareal.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Illustrasjonsplan, datert 27.08.2025



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## VEDTEKTER

## FOR

## EIERSEKSJONSSAMEIET

## Sjøtunet

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017. Sist endret i årsmøtet 29.04.2024.

### Innhold

1 Navn .....	3
1-1 Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner .....	3
3 Rettslig råderett .....	3
3-1 Rettslig råderett .....	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....	4
4-1 Rett til bruk .....	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
4-3 Ordensregler .....	4
5 Parkering, boder og fellesarealer .....	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser, fellesarealer og boder .....	4
6 Vedlikehold .....	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
7 Felleskostnader, pantestikkerhet og heftelsesform .....	6
7-1 Felleskostnader .....	6
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....	7
7-3 Heftelsesform .....	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	7
8-2 Fravikelse - eierseksjonsloven § 39 .....	7
9 Styret og dets vedtak .....	7
9-1 Styret - sammensetning .....	7
9-2 Styrets oppgaver .....	7
9-3 Representasjon og fullmakt .....	8
10 Årsmøtet .....	8
10-1 Myndighet .....	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte .....	8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	8
10-5 Møteledelse og protokoll .....	9
10-6 Stemmerett og fullmakt .....	9
10-7 Beslutninger på årsmøtet .....	9
11 Elektronisk kommunikasjon .....	10
12 Ugjildhet og mindretallsvern .....	10
12-1 Ugjildhet .....	10
12-2 Mindretallsvern .....	10

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 4-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsusknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Fellesrom og utleiehybler i sameiet eies i fellesskap og kan leies av sameierne etter booking hos styret. Disse felleslokalene driftes av sameierne i fellesskap. Bruker av fellesarealene er ansvarlig for hendelser som måtte inntruffe i perioden arealene benyttes og at arealene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Sameiet skal booke rengjøring etter hvert bruk. Kostnaden tilfaller siste bruker. Styret fastsetter priser og kan utarbeide egne retningslinjer, og ordensregler for fellesrom og utleiehybler.

### 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 4-3 Ordensregler

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

## 5 Parkering, bodar og fellesarealer

### 5-1 Sameiets parkeringsplasser, fellesarealer og bodar

Sameiets parkeringsplasser og bodar er lokalisert i anleggseiendommen under bakken i Sameiet Lervig Brygge Felles I. Videre er det uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for sameierne.

Garasjeanleggene skal eies av eierseksjonssameiene i fellesskap, og administreres/organiseres i tingsrettslige sameiet regulert i egne vedtekter.

Kun de seksjonseiere som er tildeilt eksklusive bruksretter i garasjeanlegget skal være med å dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Eierseksjonssameiene er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utearealet, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene.

Sykkeparkering skal i sin helhet ansees å være en del av den bruk og vedlikehold som hører til garasjeanleggene og utearealene.

### 1 Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 86 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt én eller flere tilleggsdelar. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Parkeringsplasser og bodar er plassert i en egen anleggseiendom eid i et tingsrettslig sameie.

Organiseringen av parkeringsplasser, bodar og fellesareal er nærmere beskrevet i punkt 4 nedenfor.

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

#### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BBA (bruksareal) målt i kvadratmeter. Areal på balkonger og terrasser er ikke medtatt ved beregningen av sameiebrøken, selv om disse inngår i bruksenhetenes hoveddelar.

## 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

## 3 Rettslig råderett

### 3-1 Rettslig råderett

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Det er etablert et eget sykkelverksted beliggende i anleggseiendommen tilhørende Eierseksjonssameiet Sjøtunet. Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold vil belastes Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Styret i Eierseksjonssameiet Sjøtunet skal representere beboerne i Sameiet Lervig Brygge Felles I. Styret utpeker en representant, blant styrets medlemmer i Eierseksjonssameiet Sjøtunet, som representant i Sameiet Lervig Brygge Felles I.

Den nærmere bruk, rettigheter og plikter vedrørende Garasjeanlegg og Badevik fremgår av følgende vedtekter:

- Garasjeanlegg: Vedtekter for Sameiet Lervig Brygge Felles I, se vedlegg 1
- Badevik: Vedtekter for Lervig Brygge Badevik, se vedlegg 2

## 6 Vedlikehold

### 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmar
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5

(8) Etter et ervervsbrev har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

### 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Fellesanlegget dekkes gjennom felleskostnadene.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 7-1 Felleskostnader

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

Eierseksjonssameiet Sjøtunet vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Lervig Brygge Felles I. Kostnadsfordelingen mellom sameierne i garasjeanlegget er nærmere angitt i vedtektene for Sameiet Lervig Brygge Felles I. Internett i sameiet skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader knyttet til utereale med lik sats, mens kostnader tilknyttet garasjeanlegget skal fordeles likt mellom de som har fått utlagt eksklusive bruksrettigheter i garasjeanlegget.

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

6

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

## 7-3 Hefelsesform

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

## 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 8-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

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

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

### 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

## 9 Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funktionstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Det skal fortrinnsvis velges minst et styremedlem fra hver av de tre blokkene i sameiet.

(5) Det skal fortrinnsvis velges styremedlemmer som gir lik representasjon av begge kjønn i styret.

### 9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan brukes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## 9-3 Representasjon og fullmakt

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

## 10 Årsmøtet

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### 10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 10-5 Møteledelse og protokoll

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

## 10-6 Stemmerett og fullmakt

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

## 10-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
  - endring av vedtektene
  - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

## (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtaksbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtaksbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

## 12 Ugildhet og mindretallsvern

### 12-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 12-2 Mindretallsvern

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Slukene på balkongene skal renses og holdes åpne, slik at vann ikke trenger inn i boligen. Skader som oppstår på grunn av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

## 5. Garasjen

- Garasjeanlegget er trangt og gir lite rom for annet enn kjøretøy. Disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for andre eieres bruk av sine plasser, eller på annen måte er til fare eller sjenanse for andre. Sykler, dekk og annet som plasseres langs veggene bidrar til å minske manøvringsarealet i garasjen, derfor skal sykler plasseres i sykkelbodene/-stativene og andre saker i den private boden.
- Det er forbudt å oppbevare helse-, brann- og eksplosjonsfarlige produkter i garasjeanlegget, både inne i og utenfor kjøretøyet.
- «Verkstedpreget» virksomhet i garasjeanlegget er forbudt, utenom i sykkelverkstedet.
- Oljesøl eller annen forurensning skal fjernes, eventuelt vil det bli fjernet på eiers bekostning.
- Gjesteparkeringsplassene er for gjester. Folk som bor fast/leier, må sikre seg (eie/leie) en permanent plass.
- Den enkelte eier har rett til å leie ut sin parkeringsplass til annen eier/beboer i Sameiet. Eier plikter å underrette Styret om hvem som bruker parkeringsplassen.

## 6. Dyrehold

- Det er tillatt å holde husdyr. Husdyreierne forplikter seg til å fjerne avfall etter sine husdyr.
- Husdyreier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som husdyr måtte påføre sameiets eiendom.
- Ved berettiget klage over husdyrhold (sjenerende lukt, bråk eller annet) kan styret beslutte at husdyr må fjernes.

## 7. Skadedyr

Seksjonseier må straks melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten og for egen regning sørge for desinfeksjon.

## 8. Skader i leilighet

Vesentlige skader som oppstår i leiligheten, skal meldes Styret på e-post tyret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.

## 9. Utleie av leilighet.

Eieren har rett til å leie ut leiligheten. Eier plikter å meddele til Styret hvem som er leietaker og for hvilket tidsrom dette gjelder.

## Ordensregler for Sameiet Sjøtunet

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Sameiet oppfordrer alle seksjonseiere til å forsøke å løse evt. uenigheter og konflikter seg imellom i første omgang, før sameiets styre kontaktes.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligseksjonen oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates på hverdager kl. 07:00–20:00, og lørdager kl. 10:00–18:00.

### 3. Brannsikkerhet

- For brannsikkerhetens skyld, skal det utvises stor forsiktighet ved grilling på balkongene.
- Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Kull- og engangsgriller er følgeleg ikke tillatt.
- Gassflasker må lagres på balkongen og ikke i kjeller/garasje.
- El-sykler/-sparkesykler må ikke lades om natta.
- Personlige eiendeler og sykler, barnevogner og annet som kan hindre rømningsvei, og evt. adkomst for brannvesenet, skal ikke plasseres i fellesareal/ganger.
- I sportsbodene skal det være minst 50 cm klaring under vannsprederne.

### 4. Generell orden

- Sykler og el-sykler/-sparkesykler parkeres i sykkelbodene eller i stativene ute.
- Beboeren oppfordres til å holde bygget, balkongene og fellesarealet inklusive lekeplassen pent og ryddig.
- Avfall skal kun plasseres i bokscontainere. Avfall som ikke får plass i disse, skal bringes bort av beboeren for egen regning.
- Luffing og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover balkongkanten.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### **10. Brudd på ordensreglene**

Ved brudd på disse ordensreglene, eller i tilfellet de ikke er uttømmende, vil Sameiets Vedtekter og Eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bompilje det kommende året.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

# Eierseksjonssameiet Sjøtunet



Innkalling til årsmøte 2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Tirsdag 27.05.2025, kl. 19:00**

Fellesrom i Sjøtunet

## Saksliste

- 1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av motedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Planting i fellesareal
- 6 Utvendig solskjerming
- 7 Valg
- 7.1 Valg av leder for 2 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Eierseksjonssameiet Sjøtunet

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse er satt til kr. 225.000,-. Styret foretar den interne fordelingen selv.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 225.000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Planting i fellesareal

Kan deler av fellesareal være tilgjengelig for annen planting som for eksempel ripsbusker, blomster, grønsaker.

Kan vi bytte ut en del av Rhododendron busker med rips eller penere planter?

**Forslag til vedtak:** Identifisere områder som kan brukes til dette formålet.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at det ikke plantes spiselige bærbusker og grønsaker, av hensyn til risiko for skadedyr og fugler.

Styret foreslår videre at det kan opprettes en "hagegruppe" blant beboerne som kan jobbe utfra plan og budsjett godkjent av styret.

## 6. Utvendig solskjerming

Jeg ønsker å vite hva slags solskjerming som er tillatt å bruke, enter direkte på vinduer eller markise. Jeg har søvrom mot svalgang og her hadde det vært spesielt fint med en slags enveis skjerming, der man ser ut men ikke inn. Jeg har ingen balkong over min og dermed ingen skygge som tar sola om sommer, så det blir kokende varmt inne. Solskjerming på vindu er mest ønskelig, da jeg kan kjøpe parasoll til bruk ute.

**Forslag til vedtak:** Ønsker at styret sjekker hva som skal til for å få dette til samt hva slags alternativer som er mulig.: markise og/eller ulike typer annen utvendig solskjerming.

**Styrets innstilling:** Styret har undersøkt med Stavanger kommune hvorvidt det er mulig å montere utvendig solskjerming. Svaret er at reguleringsplanen for området ikke åpner for dette, og det ville sannsynligvis vært nødvendig med en reguleringsendring for å få gjennomført dette.

Videre har styret vært i dialog med Sweco arkitektene som kjenner området og tegnet blokkene i sameiet. De har estimert en kostnad på søknadsprosessen på ca. kr. 90.000,-. I tillegg kommer kostnad til kommunen for reguleringsendringen.

Styrets innstilling er at dette blir for kostbart for sameiet og at det ikke skal betales av sameiet.

Til informasjon krever alle endringer på bygningsmassen søknad til årsmøtet, som må vedta dette med 2/3 flertall.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 1763 Eierseksjonssameiet Sjøtunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 070 642	1 591 802	2 169 837
Leieinntekt lokaler		80 144	72 827	80 000
Innbetalt for tv, internett og/eller alarm		88 109	76 329	102 108
Andre driftsinntekter	1	0	188 000	0
Leding e-bil		76 861	56 004	80 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 335 857</b>	<b>1 983 062</b>	<b>2 412 005</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.		286 725	0	286 725
Forretningsførerhonorar		99 000	99 000	104 150
Tilleggs tjenester forretningsfører		12 640	3 569	9 790
Revisjonshonorar	2	15 101	19 775	20 000
Vaktmestertjenester		99 055	83 800	185 000
Drift og vedlikehold	3	829 838	595 787	1 095 800
TV og/eller internett		86 261	81 161	102 168
Forsikringer		219 908	188 312	250 000
Kommunale avgifter		44 814	0	110 000
Energi/strøm		202 401	190 045	180 000
Administrasjonskostnader		45 175	22 910	108 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 721 019</b>	<b>1 244 158</b>	<b>2 422 133</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>614 837</b>	<b>738 904</b>	<b>-10 128</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		50 608	18 215	40 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-50 608</b>	<b>-18 215</b>	<b>-40 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>665 446</b>	<b>757 119</b>	<b>29 872</b>

Årsregnskap

## 7. Valg

### 7.1 Valg av leder for 2 år

Jan Thygesen stiller til valg som leder for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Jan Thygesen velges som leder for 2 år.

### 7.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Runar Ullenes stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Victor Husebo stiller til valg som styremedlem for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Runar Ullenes velges som styremedlem for 2 år.

Victor Husebo velges som styremedlem for 2 år.

### 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Rein Fløisvig stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Morten Vestvik stiller til valg som varamedlem for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Rein Fløisvig velges som varamedlem for 1 år.

Morten Vestvik velges som varamedlem for 1 år.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 1763 Eierseksjonssameiet Sjøtunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer		80	0
Restanser felleskostnader		48 539	88 319
Forskuddsbetalte kostnader		12 250	11 685
Andre fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslående på driftskonto		1 725 350	1 087 128
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 786 229</b>	<b>1 165 132</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 786 229</b>	<b>1 165 132</b>

Balance 2024

## 1763 Eierseksjonssameiet Sjøtunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opplyent egenkapital		1 513 135	847 680
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 513 135</b>	<b>847 690</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 888	28 764
Leverandørgjeld		118 043	139 011
Annen kortsiktig gjeld		139 163	149 668
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 094</b>	<b>317 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>273 094</b>	<b>317 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 786 229</b>	<b>1 165 132</b>

Stavanger 31.12.24  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Runar Ullenes  
Styreleder

Amalie Nyborg Fossgård  
Styremedlem

Eirik Magne Stahl Johannessen  
Styremedlem

Morten Vestvik  
Styremedlem

Balance 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 1763 Eierseksjonssameiet Sjøtunet

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omleppsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Deresom det er satt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld. Kortsiktig gjeld klassifiseres av hensikten med utbetalingen og ikke på grunnlag av utbetalingstidspunktet. Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restansjer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omleppsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oppstartskapital	0	98 000
Bidrag til moblering felleslokalet	0	90 000
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>188 000</b>

### Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Noter 1763 Eierseksjonssameiet Sjøtunet

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
0300 Renhold	210 158	153 838
0600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	81 139	15 069
0630 Reparasjon og vedlikehold utområde	58 003	77 026
0690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 852	186 078
0730 Honorar for teknisk rådgivning	0	5 175
0780 Løpende drifts- og serviceavtaler	288 285	152 184
0900 Elektronisk kommunikasjon	8 802	8 818
<b>Sum</b>	<b>629 838</b>	<b>595 787</b>

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
--	------------------	------------------

#### ARBEIDSKAPITAL

Resultat	665 446	757 119
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>665 446</b>	<b>757 119</b>
Omleppsmidler	1 786 229	1 165 132
Kortsiktig gjeld	273 094	317 443
<b>Arbeidskapital</b>	<b>1 513 135</b>	<b>847 690</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 1763 Eierseksjonssameiet Sjøtunet

### Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	1 513 135	866 445	847 690
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>1 513 135</b>	<b>665 445</b>	<b>847 690</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Noter 1763 Eierseksjonssameiet Sjøtunet

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Eierseksjonssameiet Sjøtunet

Styreleder	Runar Ullenes (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Morten Vestvik (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Eirik Magne Stahl Johannessen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Amalie Nyborg Fossgård (sign.)	07.05.2025



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

# PENN30

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med Penn30™ - sikker digital signatur\*. De signerte parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

\*Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholder i dette dokument.

**Rosnes, Monica Roth**  
Statautorisert nettskr

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid/9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-08 09:46:57 UTC



bankID

Penneo Dokumentnøkkel: R104H-62H3B-K5ETU-NVWX-XL7F-N1DYS

## Informasjon fra styret

### Om Eierseksjonssameiet Sjøtunet

Eierseksjonssameiet Sjøtunet ligger i Stavanger kommune og består av 86 enheter. Boligseksjonens organisasjonsnummer er 930169250.

Bate boligbyggelag er boligseksjonens forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Runar Ullenes

Styremedlem, Erik Magne Stahl Johannessen

Styremedlem, Morten Vestvik

Styremedlem, Amalie Nyborg Fossgård

Varamedlem, Jan Richard Thygesen

Varamedlem, Sigve Husebye

### Styrets arbeid i perioden

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 129 protokollerte saker har vært behandlet. Grunnet svært stor arbeidsmengde har styret, etter anbefaling fra BATE, benyttet hele styret aktivt (styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer), der alle har stilt opp på tilnærmet alle møter, og alle har bidratt til Styrets arbeid.

I perioden har styret jobbet med å vedlikeholde bygningsmassen til boligblokkene på en god og forsvarlig måte for å øke levetiden til byggene, hatt løpende kontroll på sameiets økonomi, og har fortsatt en solid økonomi i sameiet.

Styret har vært representert i oppstarts- og avklaringsmøter med Selvaag og deres advokater rundt oppstart av Badevika.

Styret har hatt møter med Lervigspyrnten og Selvaag angående overtakelse av garasjeanlegget, og har presentert et krav om 7 ekstra gjesteparkeringsplasser utover det vi har hatt, slik at det er i tråd med det sameiet har krav på.

Styret har etter flere års arbeid inngått forlik med utbygger i saken angående manglende tilrettelegging av balkonger som kunne innglasses etter innflytning i A- og B-blokkene i sameiet (Lervigbygga 96-114).

Styret har i samarbeid med Bate fått på plass en vedlikeholdsplan for bygningsmassen i sameiet for en tidsperiode som vil bidra til å sikre forsvarlig forvaltning av boligblokkene.

Styret har etter vedtak på Årsmøte 2024 undersøkt mulighetene for båtplass for beboerne i Sjøtunet.

### Styrets planer fremover

Styret fortsetter å jobbe for og sikre god og forsvarlig økonomisk drift av sameiet, og jobber for at boligblokkene ivaretas fysisk på en slik måte at levetiden forlenges, og at større vedlikeholdsbehov utsettes så lenge som mulig.

Styret vil fortsette å jobbe for at sameiet har en solid økonomi.

Styret vil fortsette å jobbe for at det gode sosiale miljøet i sameiet opprettholdes.

### Forsikringsavtale

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**  
Når du åpner dokumentet Adobe Reader, kan du se at det er signert av Penn30 AS. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidsstempelen for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penn30s validator. <https://penn30.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Dette dokumentet er signert digitalt via Penn30.com. Du signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien i det digitale dokumentet. All kryptografisk behandling er innbygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tidsstempelsleverandør.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Eierseksjonsameiet Sjøtunet er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004689935.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til.....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org. nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- × tidsbestemt
- × begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer.

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem. I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sjøtunet tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00 - Fellesrom i Sjøtunet.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

##### Vedtak:

Runar Ullenes ble valgt til møteleder og Morten Hovland Haaland ble valgt til sekretær.

#### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

##### Vedtak:

Linda Gilje ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 29 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 31 stemmeberettigede. Dessuten møtte Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag.

##### Vedtak:

Tatt til orientering.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

##### Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

#### 2. Årsregnskapet for 2024

Møteleder gikk gjennom hovedpunktene fra årsregnskapet.

##### Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

#### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Møteleder gikk gjennom årsmeldingen.

##### Vedtak:

Tatt til orientering.

#### 4. Godtgjørelse til styret

##### Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 225 000 kroner. Styret foretar selv den interne

Protokoll fra årsmøte 2025 - Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Side 1/3

fordelingen.

### 5. Planting i fellesareal

Forslagsstillerens forslag til vedtak var: Identifisere områder som kan brukes til dette formålet.

Styrets innstilling var at det ikke plantes spiselige bærbusker og grønnsaker, av hensyn til risiko for skadedyr og fugler. Styret foreslo videre at det kan opprettes en "hagegruppe" blant beboerne som kan jobbe utfra plan og budsjett godkjent av styret.

##### Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt.

### 6. Utvendig solskjerming

Forslagsstiller foreslo at styret skulle sjekke hva som skal til for å kunne installere utvendig solskjerming. Styret påpekte at dette har blitt behandlet tidligere av årsmøtet, og at kostnaden for søknadsprosess er anslått til 90 000 kroner. Det ble påpekt at alle fasadeendringer må godkjennes både av kommunen og av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det ble foretatt avstemning om kostnaden for søknadsprosessen skulle tas av sameiet eller den enkelte seksjonseier som ønsker dette. Styret innstilte på at sameiet ikke skulle dekke denne kostnaden.

##### Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt mot en stemme. Kostnaden for søknadsprosess skal derfor ikke belastes sameiet.

### 7. Valg

#### 7.1 Valg av leder for 2 år

Victor Husebø ble foreslått som styreleder for 2 år.

##### Vedtak:

Victor Husebø ble valgt til leder for 2 år

#### 7.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Runar Ullenes og Gunhild Vadla ble foreslått som styremedlemmer for 2 år.

##### Vedtak:

Runar Ullenes og Gunhild Vadla ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

#### 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Rein Fløisvig og Morten Vestvik ble foreslått som varamedlemmer for 1 år.

##### Vedtak:

Rein Fløisvig og Morten Vestvik ble valgt til varamedlem for 1 år.

#### 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Victor Husebø, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Runar Ullenes, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Gunhild Vadla, valgt for 2 år i 2025

Protokoll fra årsmøte 2025 - Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Side 2/3

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for Eierseksjonssameiet Sjøtunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Runar Ullenes (sign.)  
Linda Gilje (sign.)

28.05.2025  
30.05.2025

Styremedlem Analle Nyborg Fossgård, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Rein Fløsvig, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Morten Vestvik, valgt for 1 år i 2025

**Vedtatt:**

Tatt til orientering

Stavanger, 27.05.25

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Rekvirent iht. følgebrev  
rekvirent ikke oppgitt  
817 262 532  
org. nr./fødselsnr.

## ERKLÆRING

Prosjekt Lervig Brygge AS, org. nr. 922 703 949, er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 54 bnr. 1196 i Stavanger kommune (heretter benevnt «Eiendommen»). Prosjekt Lervig Brygge AS erklærer at følgende rettigheter skal tinglyses i Eiendommen:

Rett kopi bekrefte  
Gerd Berit Bjørnes  
GBB

### 1. Rett til parkeringsplass(er)

Følgende seksjoner i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass hver i Eiendommen:

snr. 1, 4, 5, 7-11, 14-33, 35-44, 46, 47 og 49-62

Følgende seksjoner i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser hver i Eiendommen:

snr. 34 og 45

### 2. Boder

Følgende seksjoner i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én bod hver i Eiendommen:

snr. 1-33 og 35-62

Følgende seksjon i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to boder i Eiendommen:

snr. 34

### 3. Øvrige bestemmelser

Den til enhver tid gjeldende plassering/fordeling av parkeringsplasser og boder følger en egen parkerings- og bodplan som forvaltes av Eiendommens styre.

Ovennevnte rettigheter medfører plikt til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement e.l. for Eiendommen. Reglement er på tidspunktet for denne erklæringen ikke endelig fastsatt.

Retten til parkeringsplass kan kun transporteres til andre seksjoner i gnr. 54 bnr. 1189 og 1192, samt seksjoner som er opprettet på bruksnumre fratelt gnr. 54 bnr. 676 senere enn signeringsdato for nærværende erklæring, i Stavanger kommune, men ikke til øvrige matrikkelenheter. Retten til bod kan ikke transporteres.

For Prosjekt Lervig Brygge AS

Stavanger, den 4/11-2022

*Arvid Nordstand*

Arvid Nordstand, iht. vedlagte fullmakt

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, har tinglyst urådighet i Eiendommen med dok.nr. 1679255. Vi samtykker med dette til at nærværende erklæring tinglyses.

For Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Oslo, den 27/10 2022

*Anita Måna*

Anita Måna  
Eiendomsmegler



Doknr.: 1275057 Tinglyst: 09.11.2022  
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekrefte

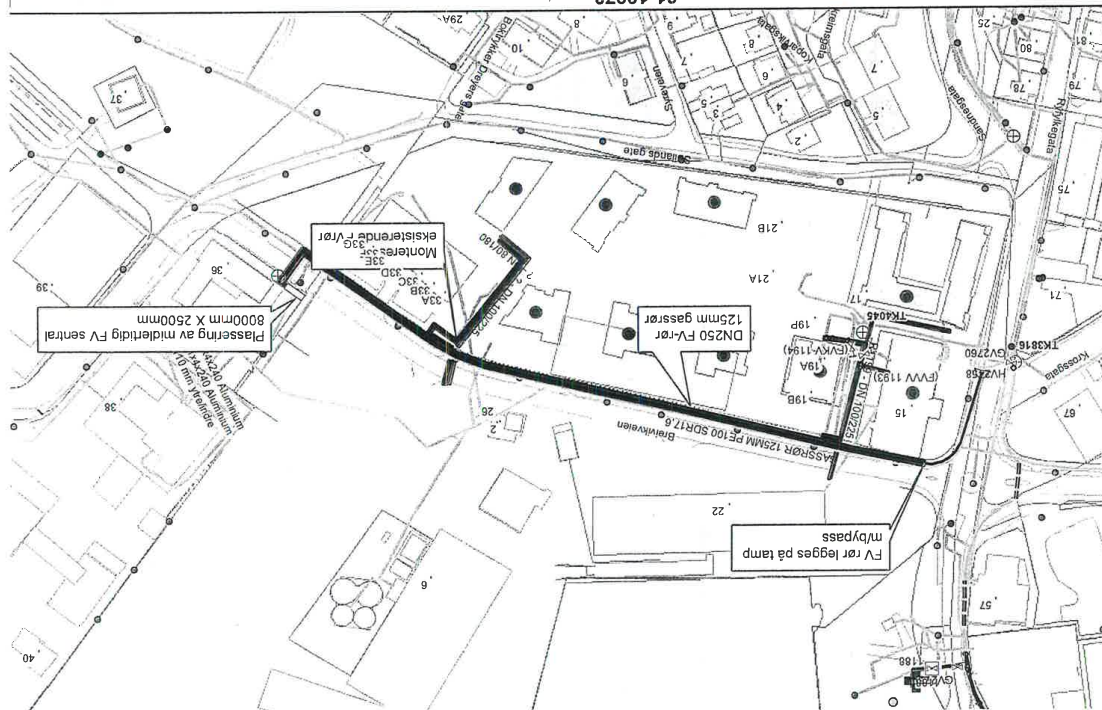
# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Målestokk  
1:1 500  
Arkivreferanse A4 liggend

61-10073  
Brevikveien  
Plankart FV og gass



Prosjekt dato: 18.10.2007



## A V T A L E

Mellom

Lervig Brygge AS  
Org nr. 988675962  
(heretter LB)



og

Lyse Gass AS  
Doknr: 379814 Tinglyst: 13.05.2008  
Org nr 982929733 STAVENGS KARTVERK FAST EIENDOM  
(heretter Lyse)

er i dag inngått slik avtale:

Bakgrunnen for denne avtalen er Lyse's behov for å få etablert en midlertidig kjelkonteiner (kjel-fyrt med naturgass) for å betjene sine kunder i Lervig området. En permanent større energisentral skal etableres på annet sted i Urban Sjøfront – området. Lokalisering er foreløpig ikke helt avklart, men i innledende reguleringsarbeider for "Sentrumsaksen" er energisentralen medtatt.

Etter befaring på området 16. august 07 er det gjort følgende avtale:

- Kjelkonteiner plasseres på gnr.54 b.nr.676 der hvor det i dag er et skur som er brukt til oppbevaring av gassflasker. Se vedlegg 1 der plassering er merket med rødt. Tidligere avtalt plassering i parkområdet er vanskelig på grunn av at det skal legges en del VA-anlegg i området rundt. Avtalen om denne plasseringen bortfaller derfor.
- LB står for rivning av skuret. Betongplaten (gulvet) blir stående igjen. LB svarer ikke for konstruksjoner under bakken for fundamenter etc.
- Kjelkonteineren kan bli stående til 1. jan 2010. Sannsynligvis kan kjelkonteineren stå noe lenger. Det avhenger av utbyggingsakten til LB. Skulle utbyggingen bli forsert slik at det blir konflikt mellom kjelkonteineren og byggetrinnet av Høgeby B1, plikter Lyse å flytte konteineren til et for begge parter egnet sted. Lyse plikter ikke å foreta flytting (v/forsering) for partene er blitt enige om ny plassering. Lyse bekoster slik flytting. Dersom utbyggingsakten til LB endres slik at utbyggingen går over lengre tid enn opprinnelig planlagt og Lyses etablering av permanent energisentral blir tilsvarende forsinket, skal Lyse har rett til tilsvarende forlengelse av denne avtalen.
- Grunnen får disponeres vederlagsfritt. Lyse koster selv grøfter og evt. behov for opparbeidelse av grunnen for plassering av konteiner.
- Lyse sender egen byggemelding for kointeinerplasseringen.
- Målesteingen er å få konteineren på plass i løpet av des. 2007.

Stavanger 10. des. 2007

Arnvid Nordstrand Lervig Brygge as

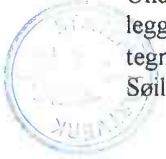
for Lyse Gass AS:

Rettkopi bekreftes  
Gerd Beith Bjørnes

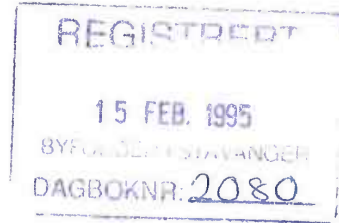


Rettslig bekreftes  
Gard Bent Bjørns

603



## ERKLÆRING



Undertegnede, som eier av gnr. 54, bnr. 676, gir herved Stavanger kommune tillatelse til å legge og ha liggende en offentlig spillvannsledning med kummer over vår eiendom, som vist på tegning S 94 - 727 - A1. Videre gis tillatelse til en boregrop for grovhullsboring til Rosenli og Søilandsgaten, merket L på tegningen.

Før anlegget igangsettes tas det bilder og beskrivelse av det areal på eiendommen som blir berørt av anlegget.

Det forutsettes at driften av anlegget tilrettelegges slik at det ikke er til hinder for den daglige drift for de enkelte bedrifter. Heri menes og, så kjøring for betongbiler. Videre at kommunen setter av 3-4 stk. tilkoblingspunkt uten utgift for grunneier, med plassering i hht. plan som fremlegges av grunneier.

Når anlegget er ferdig skal arealet over grøft og byggegrop reasfalteres etter renskåren asfaltkant. Forøvrig skal eiendommen settes i samme stand som før anlegget tok til.

I tilfelle oppståtte skader på eiendommen, skal dette utbedres av kommunen etter minnelig avtale. I tilfelle mangel av sådan erstattes etter skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adkomst til området over ledningen for inspeksjons- og vedlikeholdsarbeider. For skade som således påføres eiendommen betales i hvert tilfelle erstatning etter overenskomst, eller i mangel av sådan, etter skjønn.

Det forutsettes at ledningen ikke hindrer fremtidig utbygging av eiendommen.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen.



Doknr: 2080 Tinglyst: 15.02.1995 Emb. 102  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Stavanger, 23. 1. 1995

*L. f. t. d. g.*  
*KS Byfylke og 70.*

Til vitnerlighet:

Lars Coward

Lise Cecil Sævi

Dagboknr. 8171 1974- af. 9/8  
v/Stavanger byfogdombet

S k j ø t e

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til Norgas A/S følgende arealer som alle skal tillegges og sammenføres Søilandsgate 20:

1. Søilandsgate 22 på 1073 m<sup>2</sup>
2. Fra Hetlandemarka 32 235 m<sup>2</sup>
3. Utfyllt sjøareal 678,3 m<sup>2</sup> utenfor foran nevnte to nummer og Søilandsgate 20
4. Ikke utfyllt sjøareal på ca. 700 m<sup>2</sup>, tilhørende ovennevnte eiendommer,

til en pris av kr. 150.000 som er avgjort på enforenet måte.

Utfyllingen av sjøgrunnen må skje i samsvar med havnevesenets pålegg og forskrifter.

Stavanger, den / 1974

STAVANGER KOMMUNE

  
.....  
ordfører



  
.....  
bet. finansrådmann



Rettskopi bekreftes  
Gerd Berit Bjørnås

6/10



54-832

Dagbok nr. 1271 1963

STAVANGER BYRETT

20/4-63

## ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. ....

Mr. 20 Søylands- gate - vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private rensanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnett, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det beviselig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskylt eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 21 / 2 1963

NORSK SURS- OG VANDSTOFFFABRIK A/S

Skjøtteinnehaver.

Eier.

Rudolf v. Koss

Til vitnerlighet:

1. Bjørn Skjeltland
2. Jan Hansen

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

# LERVIGBRYGGA 100

Nabolaget Breivig/Lervig søndre - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## OFFENTLIG TRANSPORT

Søilands gate Linje 4, X74	5 min	0.4 km
Paradis stasjon Linje L5	5 min	2.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min	2.6 km
Stavanger Sola	21 min	

## SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	8 min	0.7 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	13 min	1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	19 min	1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	22 min	1.8 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	9 min	3.4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	22 min	1.9 km
Bergeland videregående skole 700 elever	23 min	1.9 km



## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100



## OPPLEVD TRYGGHET

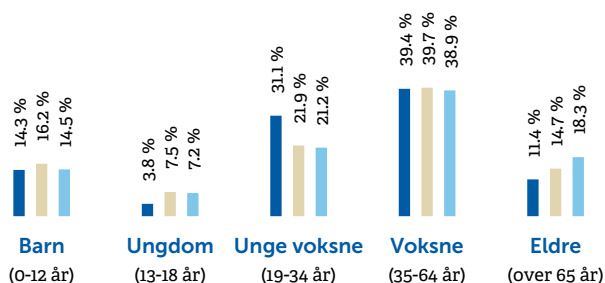
Veldig trygt 80/100



## NABOSKAPET

Høflige 58/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Breivig/Lervig søndre	2 112	1 202
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586



## BARNEHAGER

Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	3 min	0.2 km
Tinnfabrikken barnehage	8 min	
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min	0.7 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Lervig Brygge	3 min	
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	5 min	0.4 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 84/100

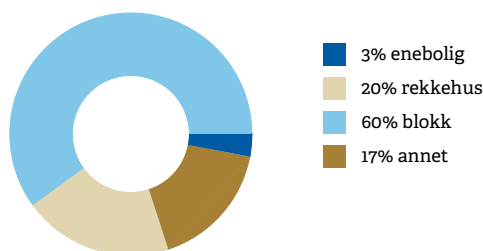
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 81/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 81/100

## SPORT

- |   |   |        |
|---|---|--------|
|  <b>Rosenli balløkke</b><br>Ballspill               | <b>11 min</b>    | 0.9 km |
|  <b>Nylund skole</b><br>Aktivitetshall, ballspill | <b>12 min</b>  | 0.9 km |
|  <b>Storhaug Treningssenter (STS)</b>             | <b>3 min</b>   |        |
|  <b>SATS Storhaug</b>                             | <b>9 min</b>   |        |

## BOLIGMASSE



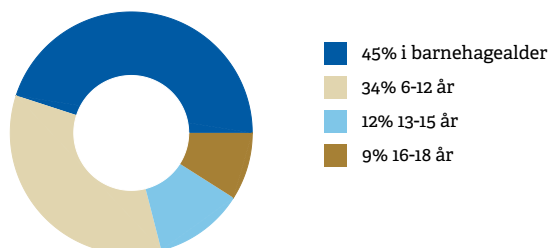
» «Kort vei til Stavanger Sentrum. Nært sjøen. Moderne boligområde og hyggelig folk.»

Sitat fra en lokalkjent

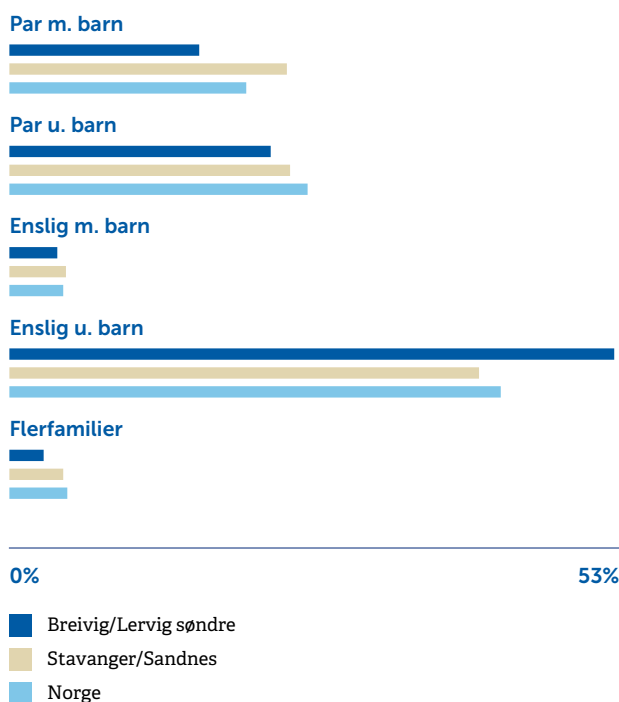
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Mediegården</b>          | <b>23 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Østre Bydel</b> | <b>9 min</b>   |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

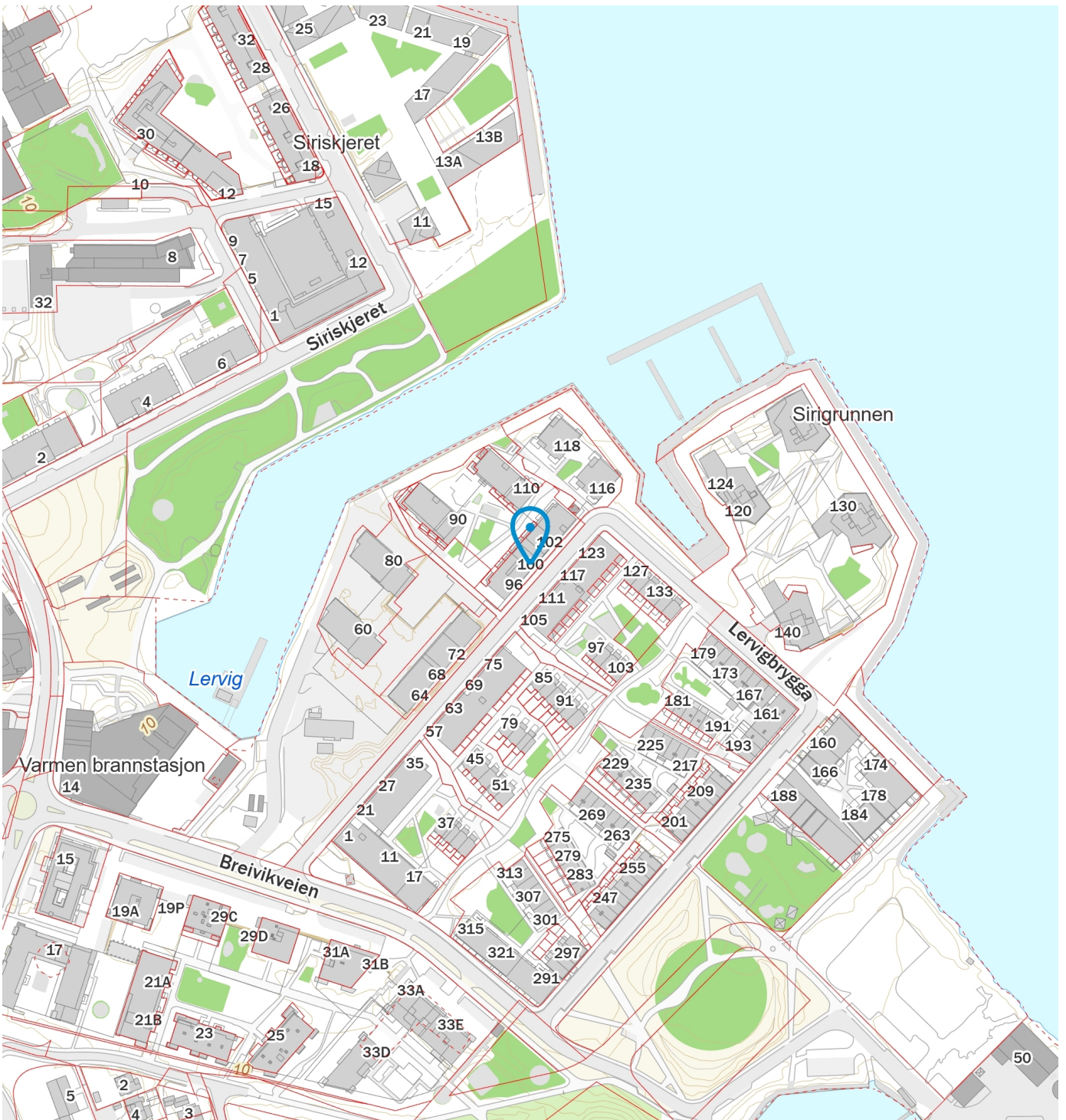


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>28%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>61%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>



## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

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 tuneren/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2211260101 / Sjur André Svihus, tlf. 414 00 400  
Lervigbrygga 100, 4014 Stavanger  
Gnr. 54, bnr. 1192, snr. 4 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

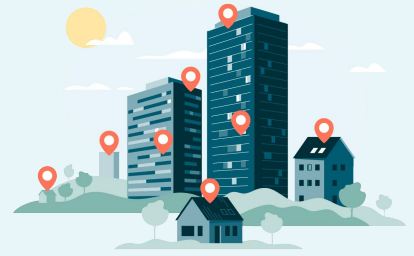
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

# 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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2211260101  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.04.2026

Sjur André Svihus  
Eiendomsmegler

414 00 400  
sjur.svihus@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger  
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no