

# Lervigbrygga 120

Nabolaget Breivig/Lervig søndre - vurdert av 133 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

🚶 Sølilands gate Linje 4, X74	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Paradis stasjon Linje L5	6 min 🚶 2.4 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 🚶 2.6 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚶

## Skoler

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	21 min 🚶 1.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	9 min 🚶 3.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	6 min 🚶 2.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	7 min 🚶 2.4 km

«Det er et veldig kjekt bomiljø.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100

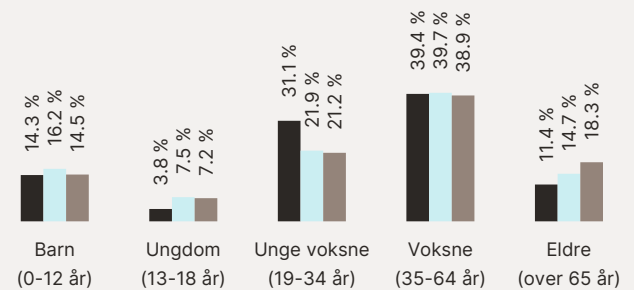


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100



Naboskapet  
Høflige 59/100

## 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) 97 barn	2 min 🚶 0.2 km
Tinnfabrikken barnehage	10 min 🚶
Tinnfabrikken barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 🚶 0.8 km


## Dagligvare


Kiwi Lervig Brygge	5 min 🚶
Rema 1000 Storhaug	7 min 🚶


## 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

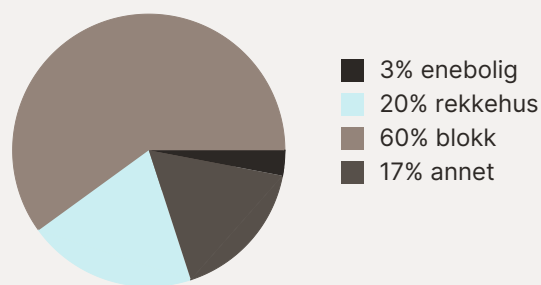
 Rosenli balløkke 11 min   
Ballspill 0.9 km

 Nylund skole 14 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

 Storhaug Treningssenter (STS) 5 min 

 SATS Storhaug 11 min 

## Boligmasse






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

Sitat fra en lokalkjent

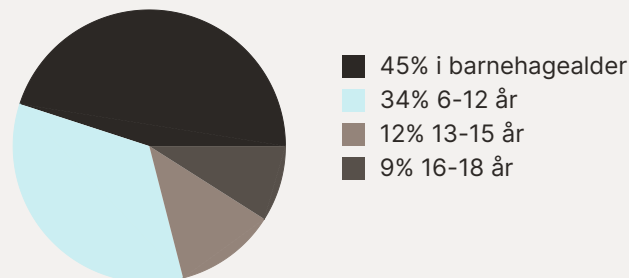


## Varer/Tjenester

 MagasinBlaa 6 min 

 Apotek 1 Østre Bydel 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 53%

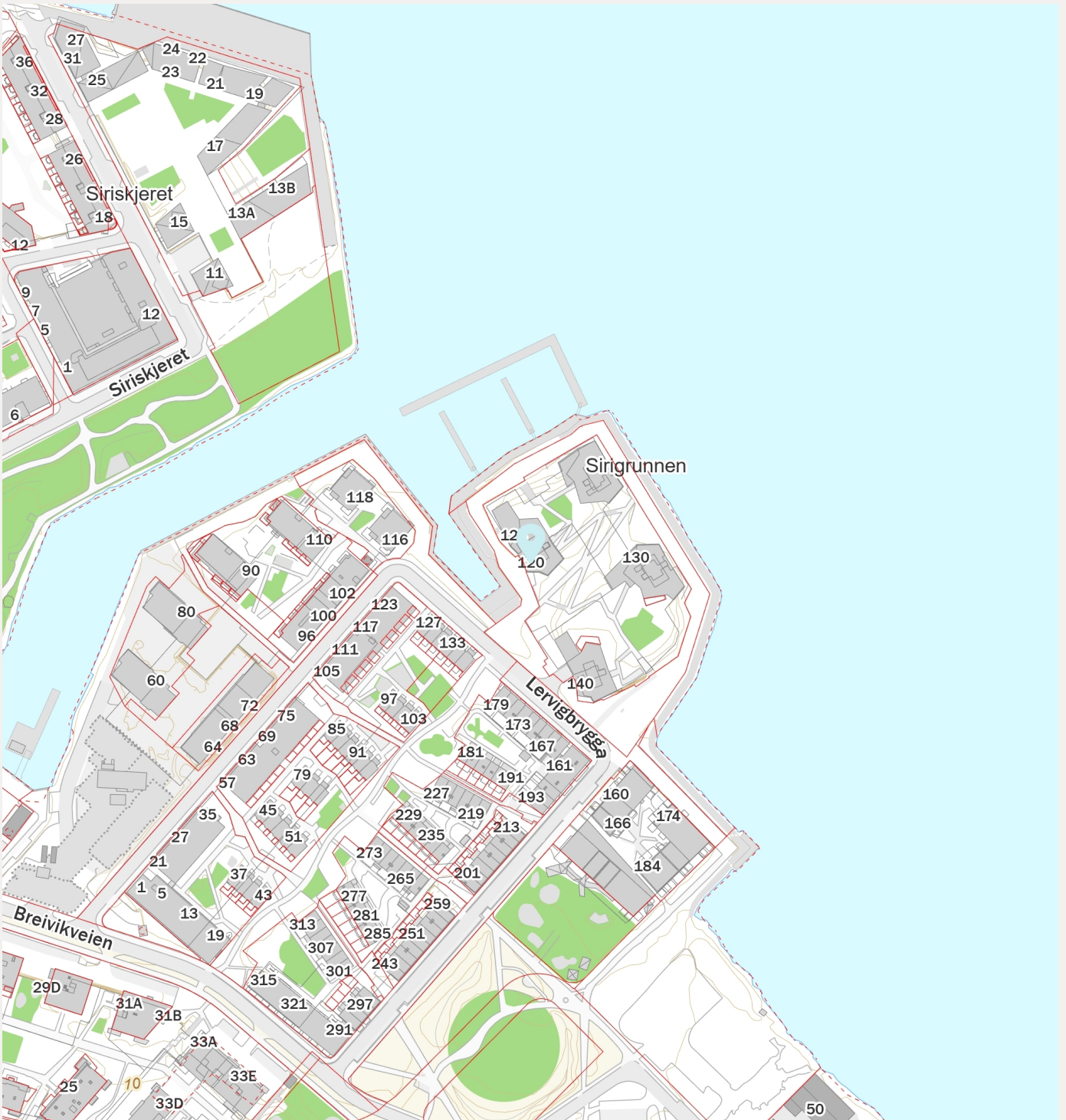
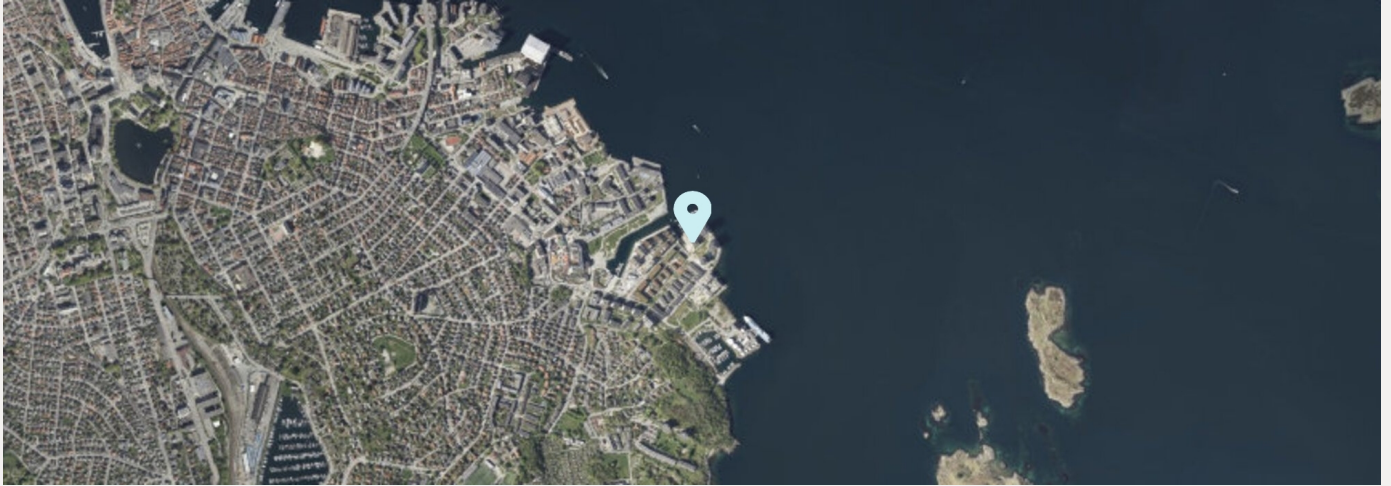
 Breivig/Lervig søndre

 Stavanger/Sandnes





 Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Lervigbrygga 120, 4014 STAVANGER  
 STAVANGER kommune  
 # gnr. 54, bnr. 1076, snr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 11250-1933

Referansenummer: WT4090

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 011324



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 fra 2015 i 6. etasje. Bygget er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Spesielt nevnes registrerte anmerkninger på våtrom, påkostninger med oppgradering må påregnes.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Utgang til balkong fra stue/kjøkken.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom fra 2015. Prefabrikkert våtromskabin.

Veggene har fliser. Taket er lakkerte metallplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 35 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin og fuktmåling i tre er ikke mulig.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Eier opplyser i egenerklæring: Skriftlig varsel fra Stavanger kommune 20.02.26 om at boligen vår/min kan ligge utsatt til ved styrtregn.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

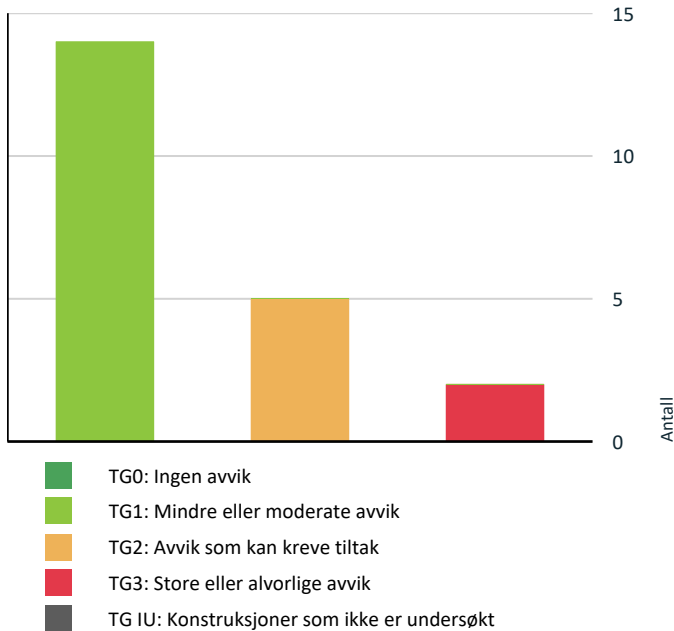
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

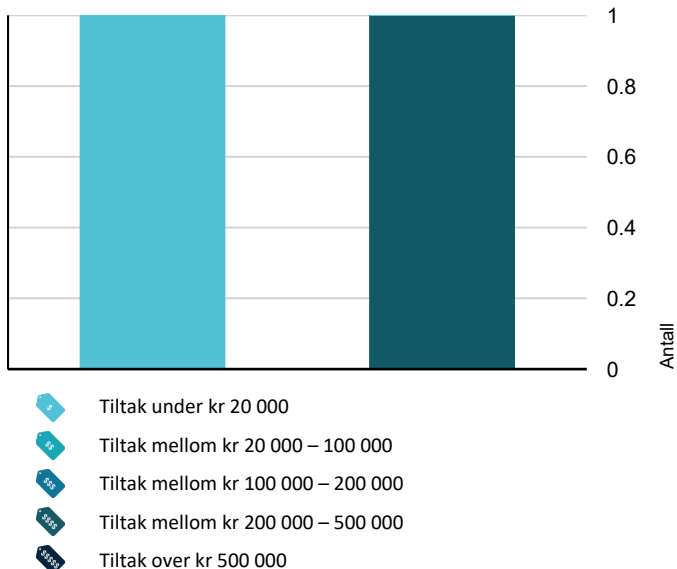
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side og tettesjikt](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - parkett stue/kjøkken [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Eiendomsdata

**Anvendelse**  
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

### TG 2 Vinduer - 2

**Beskrivelse**  
Vindu på et soverom og et vindu i stue/kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på et soverom tar i karm når dette lukkes/åpnes innover med sidesving.  
Et vindu i stue/kjøkken er fuget mellom glass og karm i nedre kant etter at det kom inn noe fukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.

Vinduet bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå økt slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Fuging mellom glass og karm bør kontrolleres om fuge sprekker opp eller endres.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar i karm når denne åpnes/lukkes. Folie har noen buler på en kant av dør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering av ytterdøren for å hindre at den tar i karmen, slik at unødvendig slitasje og skade på dør og karm unngås.  
Buler i folien bør utbedres for å sikre god tetting og estetisk utseende, samt redusere risiko for ytterligere skader på dørens overflate.

### TG 1 Dører - skyvedør

#### Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

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

#### Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue/kjøkken.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

Overflater har normal elde og slitasje ut fra alder.  
Overflater har enkelte mindre riss i malte overganger.

### TG 2 Overflater - parkett stue/kjøkken

#### Beskrivelse

Parkett i stue/kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre skader i parketten i stue/kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av parketten for å lukke avviket. Skader på overflater har normalt lav konsekvens grad, men kan påvirke estetikk og brukskvalitet.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom fra 2015. Prefabrikkert våtromskabin.



## 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er lakkerte metallplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist sprekk i en sokkelflis og riss i enkelte flisefuger i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende bygningsdeler.



## 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 35 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

## 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er opplyst at det foreligger rapport på at det er avdekket mangler/utettheter ved membran i våtsone på baderomskabinene. Se egenerklæring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonen for å sikre mot fukt- og vannskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller utett membran er økt risiko for vanninntrengning, skjulte skader og kostbare utbedringer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

## 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Eventuell drenering fra innebygd sisterner er ikke synlig. Det bør etableres løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

## 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin og fuktmåling i tre er ikke mulig.

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er foretatt fuktsøk på fliselagte vegger. Det er påvist forhøyet fuktnivå i området ned mot overgang av golv og veggelement.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppsatt kostnadsnivå må ses sammen med punkt på sluk/membran.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJØKKEN

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredning har normal elde og slitasje iht. alder.



### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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

### ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og bad.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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.

**2015**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og 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?

**Ja Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og å innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.**

### Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eier opplyser i egenerklæring: Skriftlig varsel fra Stavanger kommune 20.02.26 om at boligen vår/min kan ligge utsatt til ved styrtregn.

#### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å innhente videre opplysninger.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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.

# 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)		
6. etasje	85		12	97	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>5</b>	<b>12</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

## Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har flere vinkler og lengder som vanskelig kan måles nøyaktig. Mindre avvik må påregnes.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Bente Sikveland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1076		100	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lervigbrygga 120

### Hjemmelshaver

Sikveland Bente

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lervig i Stavanger kommune.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.04.2014		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.2015		Gjennomgått		Nei
Rapport våtrom	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig kompetanses ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WT4090>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Lervigbrygga 120, 4014 STAVANGER

09 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lervigbrygga 120	Lervigbrygga 120	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

26.06.2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Undertegnede og avdøde ektefelle Bente Hjelm har bodd i leiligheten siden november 2017. Bente Hjelm døde 24.03.26.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Sikveland, Bente

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Selger er kjent med at det er avdekket mangler ved membran i dusnisjen til baderomskabinene i sameiet Lervigbrygga Pluss. Skaden må utbedres. Styret har orientert andelseierne om saken og det foreligger en rapport som kan ettersendes om ønskelig. I tillegg er det overflatesprekk i vask på bad, samt tegn på vannskade øverst oppe på vaskmøblement, mest synlig på venstre side. Det var tidligere spekk i flis under toalett, den skaden er utbedret av ansvarlig firma som bygget badet innenfor reklamasjonstiden.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2018

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet fliser under toalett, funnet sprekk i flise. Fuget på nytt Husker ikke helt hvilket årstall det var, har ingen papir på det, da vi ikke betalte noe for det grunnet reklamasjon. Det var min avdøde kone som tok ansvar for dette.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Part Construction

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Vann kom inn stort vindu i stuen under sterk storm en gang.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2026

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strammet platene utenfor vinduet og fuget på nytt nederst på innsiden av vinduet. Siden ikke hatt lekkasje i vindu.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lian Vinduer

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv nærmere hvilke forhold

Skriftlig varsel fra Stavanger kommune 20.02.26 om at boligen vår/min kan ligge utsatt til ved styrtregn.

Skriftlig varsel fra Stavanger kommune 04.12.25 Planendring Lervigbrygga. Plan 2485PET, gnr/bruksnr 54/676 (gjelder varsel om nybygg siste moduler ved brannstasjon/Kiwi)

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Det er skader på flere av de innendørs markiser fra markisemannen på flere vindu og dører. Disse ble montert i 2025. Stort vindu stue og hovedsoverom - må låse markisen manuelt oppe. Markise dør hovedsoverom, ikke mulig å heve markisen da feste i dør løsnet og trå skjært deg igjennom nederste del. Trå begynner å skjære seg igjennom øverste del på lite vindu stue også.

I tillegg er en spot av 6 under kjøkkenskap defekt, ny del bestilt, Eletriker på saken.

I tillegg er det lyd i vindu på stort soverom ved kraftig vind, vaktmester varslet som kommer og strammer platene på utsiden av vinduet og smører alle vindushemper og låser.

Det er en neglelakkflekk på gulv i stuen som ikke har vært mulig å fjerne uten å skade gulvet.

Det er utposning på deler av inngangsdør til leilighet som vanskeliggjør lukking og låsing. Oppdaget 28.05 og varslet vaktmester og styre.

Sameiets ansvar å utbedre. Vaktmester ser på skaden 11.06.26.

Det er noe skade nederst treverket på stort vindu soverom, grunnet nybegynner vansker med å skjønne hvordan slike vindu skulle lukkes. I tillegg er det litt vanskelig å lukke når det åpnes sidelengs ved vindusvask.

Det er lekkasje inn i hjørnet på innglasset terrasse når det både regner og blåser. Leverandør av glassvinduene har satt på en ny list på vinduet som manglet, men det kommer fortsatt noe vann inn, det kan det gjøre på alle sider ved ekstrem vind og regn, men mest i hjørnet. Har derfor alltid en bøtte/skål stående der for å beskytte terrassebordene.

## Boligselgerforsikring

---

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 62632113**

# Egenerklærings skjema

Name

**Bente Sikveland**

Date

**2026-06-09**

Identification



**Bente Sikveland**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bente Sikveland

09/06-2026  
11:05:42

BankID OIDC  
High

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 01.06.26 Side 1 av 2

Sameiet Lervig Brygge Pluss	<b>Vår ref.:</b>	1447/100
Lervigbrygga 120	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Bente Sikveland
<b>Organisasjonsnr:</b> 914 812 879	<b>Seksjonsnr:</b>	100

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 5 709

Felleskostnader:	Service Pluss	1 335,00
	Bod/Garasjeanlegg	100
	Parkering	300
	Felleskostnader	3 545
Tilleggsytelser:	Altibox 250	429

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thor-Christian Haugland

Adresse: Lervigbrygga 128

Postnr/-sted: 4014 STAVANGER

Telefon: Mob.: 48031633

E-post: styret@lervigbrygge.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 01.06.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	11 994	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 048
		Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	100	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014

Gårds/bruksnr: 54/1076

Bygningstype: Blokk med heis

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92433289
--------------	---------------------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2015	Første innflytting:	31.12.2015	SSBnr:	H0602
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Ingen		
Heis:	Ja	BRA	85		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 85		
Fasiliteter:					

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 01.06.26 Side 2 av 2

Sameiet Lervig Brygge Pluss	<b>Vår ref.:</b>	1447/100
Lervigbrygga 120	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Bente Sikveland
<b>Organisasjonsnr:</b> 914 812 879		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 187 leiligheter fordelt på 4 blokker
- Selvaag Pluss-konsept som inkluderer bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken
- Garasjeanlegg under blokkene
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Vaktmestertjeneste
- Det er tilrettelagt for el-bil lading på biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Videre er det vedtatt lader fra Zaptec som bekostes av andelseier og installeres av Rønning Elektro. Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LERVIG BRYGGE PLUSS

## 1. INNLEDNING

- 1.1. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3. Meldinger fra styret til beboerne skal etterkommes.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

## 2. FELLESAREALER

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører, dører til Serviceområdet, sykkelbod og port til garasjelegg).
- 2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i fellesområder, foran hovedinnganger og på felles terrasse. Askebeger skal benyttes.
- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet men kastes i nedgravd papircontainer utenfor B8.
- 2.4. I ganger, trapper o.l. skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og inngangspartier skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Personlig utsmykning av fellesarealer er ikke tillatt.
- 2.5. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.6. Ved bruk av terrassen utenfor Serviceområdet er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Møbler skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på fellesterrassen. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill og kullgrill på fellesterrassen. Reglene for ro og orden gjelder også på terrassen.
- 2.7. Beboere må ikke kaste avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Dette inkluderer kasting av sigaretter/sigarettaske/snus og annet fra balkonger og ned på fellesareal. Beboere oppfordres til å plukke opp slikt som er henslengt og således medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

## 3. BALKONGER

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

- 3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 3.3. Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger, sykler o.l. på balkongene.
- 3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke er til sjenanse for andre beboere.
- 3.6. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd samt andre tiltak som medfører fasadeendring. Det er tillatt å montere utvendige screens på balkonger der minst 1 balkongside er på bakkeplan (1ste eller 2nde etasje). Sameier er pålagt å søke styret om godkjenning av tiltak for montering av utvendig screens.
- 3.7. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt. Imidlertid kan sameier søke styret om å kunne male himling i den farge som er bestemt av styret.
- 3.8. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

#### 4. LEILIGHETER

- 4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalett-papir må ikke kastes i toalettet.
- 4.2. Plumbo må ikke benyttes ved tett avløp da dette tærer på platen. Ta kontakt med vaktmester ved tett avløp.
- 4.3. Screens for solskjerming skal monteres på innside av vinduer/balkonger. Se unntak i punkt 3.6.

#### 5. RO OG ORDEN

- 5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer. Dog må ovennevnte punkt. 5.1 og 5.2 overholdes.
- 5.4. Av hensyn til vask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i fellesarealene (se også . punkt 2.4 om fellesarealer ). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.

- 5.7. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager.
- 5.8. Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt.

## 6. SKILT OG OPPSLAG

- 6.1. Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Plussvertsskapet er behjelpelig med bestilling av skilt og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres.
- 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle i Service området.

## 7. ANTENNE

- 7.1. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

## 8. SØPPEL

- 8.1. Sjøppel skal emballeres i hht Stavanger Kommunes regler og kastes i nedgravde containere utenfor bygg B8 i samsvar med Stavanger Kommunes sorteringssystem. Sjøppel skal ikke henses ved containere uansett grunn.
- 8.2. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall, eller annet farlig avfall i containerne.
- 8.3. Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## 9. BODER OG SYKKELPARKERING

- 9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 9.4. Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare. Heller ikke våpenskap o.l skal oppbevares her.
- 9.5. Sykler skal plasseres i sykkelstativ i sameiets sykkelbod. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen. Sykler som festes til lyktestolper og lignende på sameiets fellesarealer kan bli fjernet uten varsel. Bruk sykkelstativ.

## 10. BRANNSIKKERHET

- 10.1. Beboer er ansvarlig for å besørge brannsikkerhet i egen bolig og fellesarealer.
- 10.2. Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og instruksene i DV-perm (lilla som ble levert ut ved overtakelse).

- 10.3. Dersom beboer utløser alarm i leilighet ved et uhell (f.eks under matlaging) og unnlater å kontakte nødetat for å unngå unødvendig utrykning, må beboer dekke påløpte kostnader for utrykning.

## 11. DYREHOLD

- 11.1. Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene.
- 11.2. Dyreeier må ta behørig hensyn til renhold og hygiene. Hundeeskrementer må plukkes opp fra fellesareal og kastes i avfall umiddelbart. Dersom hunden urinerer på fellesareal innendørs, vaskes flater umiddelbart.

## 12. TRYGGHET

- 12.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 12.2. Det er ikke tillatt å slippe inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

## 13. MELDEPLIKT

- 13.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- 13.2. Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiernes leilighet har fått utlevert husordensreglene.

## 14. SANKSJONER

- 14.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 14.2. Dersom husordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
- 14.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET LERVIG BRYGGE PLUSS**

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

## Innhold

1 Navn .....	4
1-1 Navn og opprettelse .....	4
1-2 Hva sameiet omfatter .....	4
2 Rettslig råderett .....	4
2-1 Rettslig råderett.....	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Serviceområdet .....	5
3-3 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	5
3-4 Ordensregler.....	5
4 Parkering .....	5
4-1 Sameiets parkeringsplasser .....	5
4-2 Rettslig disposisjonsrett .....	5
4-3 Kostnadsfordeling.....	6
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ....	6
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	6
5 Vedlikehold .....	6
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	6
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	7
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	8
6-1 Felleskostnader.....	8
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....	9
6-3 Heftelsesform .....	9
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	9
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	9
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....	9
8 Styret og dets vedtak .....	9
8-1 Styret - sammensetning .....	9
8-2 Styrets oppgaver.....	9
8-3 Representasjon og fullmakt.....	10
9 Årsmøtet .....	10
9-1 Myndighet .....	10
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	10

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	10
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	10
9-5 Møteledelse og protokoll.....	11
9-6 Stemmerett og fullmakt.....	11
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	11
10 Elektronisk kommunikasjon.....	12
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	12
11-1 Ugildhet.....	12
11-2 Mindretallsvern.....	12

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lervig Brygge Pluss. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.12.14.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 188 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54 bnr. 1076 i Stavanger kommune samt en anleggseiendom med gnr. 354 bnr. 9.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Private uteplasser, gjelder for seksjon 1, 53, 56, 81, 82, 83, 86, 107 og 113.

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

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, 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 begrenses til 60 døgn i året.

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 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) En del av sameiets fellesareal omfattes av det såkalte «Serviceområdet». Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2, samt i egen serviceavtale som er/blir inngått med Selvaag Pluss Service AS.

(5) Alle installasjoner på fellesarealer og utvendig på bruksenhet krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting av markise o.l.

### 3-2 Serviceområdet

Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal som disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått med denne. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppbærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer serviceavtalen, vises det til selve avtalen. Avtalen oppbevares av styret og alle sameiere har rett til å gjøre seg kjent med denne.

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalesfestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

### 3-3 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 husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 3-4 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler.

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser og 19 gjesteparkingsplasser. Disse ligger som egen anleggseiendom på gnr. 354, bnr. 9.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver seksjon har en bod på plan 0 eller 1. Videre har sameierne rett til å benytte sykkelparkering på plan 1. Sameierne har rett til parkeringsplasser på plan 0 eller 1 i den utstrekning de har kjøpt slike plasser.

Parkeringsplasser og boder befinner seg i en egen utskilt anleggseiendom, som skal eies og disponeres av sameiet. Rett til boder og parkeringsplasser er tinglyst i den utstrekning den enkelte sameier har rett på slike.

### 4-3 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Fordeling foretas etter punkt 6-1 (3)

### 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte

### seksjonseier. 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) 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 der skaden er selvforskyldt.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(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 hærverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning 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.

## 5-2 Sameiets vedlikeholdspunkt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiet har ansvaret for å vedlikeholde plastring mot sjøen innenfor et nærmere avgrenset område.

(2) Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

(3) 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 vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

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

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

(7) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte serviceavtalen, hvor det i pkt. 8.3 heter:

*«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.*

*Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet*

*Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig*

*hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.*

*Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.*

*Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.*

*Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.*

*Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet.*

*Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»*

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

Anleggseiendommen ansees som en del av sameiets fellesarealer når det gjelder drift, vedlikehold og renhold.

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 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.

(2) Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene i henhold til målt forbruk.

(3) Dekning av utgifter til anleggseiendom er en del av fellesutgiftene. Utgiftene til denne fordeles således på alle sameierne, etter et grunnbeløp «n». De som disponerer egen parkeringsplass i anleggseiendommen skal betale 3n pr. plass pr. måned, mens de som ikke disponerer egen parkeringsplass skal betale 1n pr. måned. «n» fastsettes på det ordinære sameiermøte etter forslag fra styret. Frem til første ordinære sameiermøte avholdes har utbygger fastsatt «n» til kr. 100,-. Plikten til å betale for utgifter til 1 parkeringsplass påhviler også Selvaag Pluss Service AS.

(4) 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.

## 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

## 6-3 Heftelsesform

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

# 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

## 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

## 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

# 8 Styret og dets vedtak

## 8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

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

## 8-2 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres 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.

(5) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hver enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøtet.

### 8-3 Representasjon og fullmakt

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

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 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.

### 9-3 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 tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I 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 vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 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. Styret skal etterstebe å utarbeide en orientering som omfatter styrets aktivitet gjennom året.

### 9-5 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.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 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 tilhørere 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 vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
  - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styr [email: sameiet.lervigbrygge-pluss@lyse.net](mailto:sameiet.lervigbrygge-pluss@lyse.net)

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som 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.

### 11-2 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.

# Sameiet Lervig Brygge Pluss



Innkalling til årsmøte 2026

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Lervig Brygge Pluss.

## **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.

## **Torsdag 28.05.2026, kl. 18:00**

Festlokalet i sameiet.

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2025

#### 3 Årsmelding

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Kameraovervåking inngangspartiene i blokkene

#### 6 Tildel et tilmålt areal til lagring av kajaker i garasjeanlegg

#### 7 Sette av areal til parkering av MC i garasjeanlegg

#### 8 Etablere stasjon for bysykkler på sameiets eiendom

#### 9 Valg

9.1 Valg av styreleder for to år

9.2 Valg av styremedlemmer for to år

9.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

9.4 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Lervig Brygge Pluss

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Årsmelding

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

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Det foreslås en godtgjørelse til styret på kroner 500.000. Det er opp fra kroner 450.000, som ble fastsatt for 2023. Økningen er i tråd med den generelle lønnsøkningen de siste to år, samt at styret har håndtert flere krevende oppgaver og en betydelig økt arbeidsmengde.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 500.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Kameraovervåking inngangspartiene i blokkene

Etter en periode med flere innbrudd og innbruddsforsøk i 2025 fikk styret i oppgave av årsmøtet å utrede muligheten for kameraovervåking. Det er totalt innhentet og evaluert 3 forskjellige løsninger.

- Kjøp av en kamerapakke fra firma Sikkerheten selv, installerer og drifter alt selv.
- Benytter Certego, dagens leverandør av dørpumper/låser og kjøp av en pakke med egneide kameraer inkludert installering, vedlikehold og driftstjenester.
- Leasing av utstyr gjennom Avarn Security hvor hele løsningen håndteres av Avarn til en fast pris, løpende over en periode på minimum 3 år.

Styrets konklusjon er at alle tilbudene er relativt kostbare. I tillegg har flere beboere uttrykt bekymring for å føle seg unødvendig overvåket. Løsningene krever også en del oppfølging av styret, samt at erfaring tilsier at kameraovervåking har en relativt begrenset effekt i forhold til ruspåvirkede mennesker og "små kriminelle" miljøer. Politiet sier selv at de har begrenset med ressurser og prioriterer i liten grad slike "mindre" saker selv om gjerningspersoner er kjent.

Styret er av den oppfatning at det er mer nytte i å gjennomføre andre tiltak i sameiet for å forhindre og begrense risikoen for innbrudd og hæververk. Slike tiltak vil inkludere at beboere selv må ta større ansvar for å ikke slippe ukjente inn i sameiets lokaler, investering i nye dører/låser og flere dørbeslag samt bedre belysning både ute og inne.

**Forslag til vedtak:** Det anbefales å ikke installere kameraovervåking med utgangspunkt i en total kost-nytte vurdering.

## **6. Tildele et tilmålt areal til lagring av kajaker i garasjeanlegg**

Det vises til tidligere informasjon om arealet i garasjeanlegget som benyttes til oppbevaring av kajaker, forbeholdt beboere i Sameiet Lervig Brygge Pluss. Det er Årsmøte som er sameiets øverste organ og som formelt sett må godkjenne bruksendring av sameiets areal. En slik bruksendring er tidligere ikke behandlet av Årsmøte.

Styret anbefaler at det areal som i dag benyttes av Sameiet Lervig Brygge Pluss sin kajakk klubb, skal anses som en godkjent bruksendring.

**Forslag til vedtak:** Arealet i garasjeanleggets øverste etasje, mellom B7 og B8, godkjennes brukt som oppbevaring av kajaker. Eventuelle vedlikeholdskostnader, tilhørende dette arealet, dekkes av de beboere som benytter seg av lagringsplassen.

## **7. Sette av areal til parkering av MC i garasjeanlegg**

Det har i løpet av de siste årene vært et økende behov for parkering av MC i garasjeanlegget. Styret har etter en grundig vurdering kommet fram til at det lar seg gjøre å sette av noe areal i garasjeanlegget, som ikke begrenser annet bruk, til parkering av MC. Plassene foreslås å nummereres, og at bruken av disse blir kontraktsfestet med en avtalt månedsleie. Det tillates ikke at MC (med MC menes «motorsykkel» fra 50m<sup>3</sup>/5,5 kW og oppover) parkeres på sameiets fellesareal i garasjeanlegget, som fremover ikke er avsatt til MC parkering.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å sette av areal til parkering av MC i sameiets garasjeanlegg, og at det ilegges en månedsleie som fastsettes av styret for bruk av arealet

## **8. Etablere stasjon for bysykkler på sameiets eiendom**

Det er gjennomført befaring med Kolumbus og Storhaug Elektroinstallasjon for vurdering av etablering av ladestasjon for bysykkler i sameiet. Formålet er å tilrettelegge for miljøvennlig mobilitet og samtidig øke attraktiviteten og markedsverdien til sameiet.

Kolumbus tilbyr en ordning hvor de etablerer og drifter bysykkelløsninger, inkludert tilhørende ladestasjoner. Kolumbus står for eierskap, drift og vedlikehold av selve stasjonen og syklene. Foreslått plassering er ved området nær garasjeport (under bildet av sameiet), bak søppelcontainerne.

Sameiets kostnad begrenser seg til installasjon av strøm (elektrikerarbeid) og løpende forbruk av strøm (max 10A). Estimert kostnad fra Storhaug Elektroinstallasjon er kr 20 000. Sameiet har ikke noe ansvar utover strømtilførsel.

**Forslag til vedtak:** Årsmøte stiller seg bak forslaget om etablering av ladestasjon for bysykkler i samarbeid med Kolumbus, herunder plassering som foreslått samt til en kostnad på inntil kr 25.000,-.

## **9. Valg**

### **9.1 Valg av styreleder for to år**

Ny styreleder Terje Eidsmo (velges for 2 år)

**Forslag til vedtak:** Terje Eidsmo velges til styreleder for to år.

### **9.2 Valg av styremedlemmer for to år**

Sigve Solland og Ina Aurtun (velges for 2 år).

**Forslag til vedtak:** Sigve Solland og Ina Aurtun velges til styremedlemmer for to år.

### **9.4 Valg av valgkomité**

Følgende innstilles til å utgjøre sameiets valgkomité;

Ketil Aurstad (gjenvalg)

Anett Braut (gjenvalg).

Jostein Krogedal (ny)

Jon Kjetil Hagen Hansen (ny)

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen består av;

Ketil Aurstad

Anett Braut

Jostein Krogedal

Jon Kjetil Hagen Hansen

## 1447 Sameiet Lervig Brygge Pluss

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		9 300 744	8 362 173	10 000 893
Leieinntekt garasje		712 500	462 300	943 200
Leieinntekt lokaler		750	0	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		895 356	932 756	951 456
Andre driftsinntekter	1	1 507 688	348 369	2 316 800
Lading el-bil		157 062	288 983	105 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 574 099</b>	<b>10 394 581</b>	<b>14 317 949</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	513 450	513 450	541 975
Avskrivninger	6	56 250	56 250	56 250
Forretningsførerhonorar		279 624	265 800	292 766
Tilleggstjenester forretningsfører		15 005	92 068	20 423
Revisjonshonorar	3	18 543	17 258	18 846
Vaktmestertjenester		260 571	248 628	272 287
Drift og vedlikehold	4	7 199 824	5 408 707	9 238 869
TV og/eller internett		927 233	934 045	978 012
Forsikringer		917 649	815 646	993 630
Kommunale avgifter		282 873	389 829	321 675
Energi/strøm		886 217	1 372 872	700 000
Administrasjonskostnader		209 910	53 755	169 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 567 149</b>	<b>10 168 307</b>	<b>13 604 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 006 951</b>	<b>226 274</b>	<b>713 277</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		91 132	17 443	50 000
Kundeutbytte		90 611	26 610	50 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-181 743</b>	<b>-44 053</b>	<b>-100 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>1 188 693</b>	<b>270 326</b>	<b>813 277</b>

## 1447 Sameiet Lervig Brygge Pluss

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler	6	131 250	187 500
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>131 250</b>	<b>187 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 897	673 216
Forskuddsbetalte kostnader		320 497	262 091
Forskuddsbetalt strøm		0	2 174 977
Andre fordringer		6 919	20 419
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 438 545	1 116 671
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 779 858</b>	<b>4 247 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 911 108</b>	<b>4 434 874</b>

# 1447 Sameiet Lervig Brygge Pluss

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		2 080 932	892 239
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>2 080 932</b>	<b>892 239</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 475	35 516
Innbetalt strøm		0	1 789 646
Leverandørgjeld		733 690	894 713
Annen kortsiktig gjeld		79 011	822 760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>830 176</b>	<b>3 542 635</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>830 176</b>	<b>3 542 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 911 108</b>	<b>4 434 874</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Thor-Christian Haugland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kine Norland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Grethe Haugland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Eie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole-Einar Jørgensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

Restanser 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 omløpsmidler 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 2025	Regnskap 2024
Vann/avløp	0	348 369
Leie bod	3000	0
Lyse Enegiservice AS kompensasjon	413 738	0
Salg av parkeringsplasser til O.P. Kallevik, A.K. Westbø og M. Ramsens.	1 090 950	0
<b>Sum</b>	<b>1 507 688</b>	<b>348 369</b>

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	450 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	63 450	63 450
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>513 450</b>	<b>513 450</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	325 669	300 345
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 099 496	1 062 842
6610 Serviceavgift Selvaag Bolig	2 899 900	2 775 275
6630 Vedlikehold uteområde	168 109	312 225
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 156	32 096
6730 Teknisk rådgivning	10 620	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	667 559	921 277
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 316	4 648
<b>Sum</b>	<b>7 199 824</b>	<b>5 408 707</b>

## Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>ARBEIDSKAPITAL</u></b>		
Resultat	1 188 693	270 326
Tilbakeføring av avskrivning	56 250	56 250
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>1 244 943</b>	<b>326 576</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 779 858</b>	<b>4 247 374</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>830 176</b>	<b>3 542 635</b>
<b>Arbeidskapital</b>	<b>1 949 682</b>	<b>704 739</b>

## Note 6 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	562 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	562 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	431 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	131 250
Årets avskrivninger :	56 250
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	2 080 932	1 188 693	892 239
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>2 080 932</b>	<b>1 188 693</b>	<b>892 239</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Lervig Brygge Pluss.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Lervig Brygge Pluss**

Styreleder	Thor-Christian Haugland (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Kine Norland (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Ole-Einar Jørgensen (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Grethe Haugland (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Øystein Eie (sign.)	28.04.2026



Til årsmøtet i Sameiet Lervig Brygge Pluss

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lervig Brygge Pluss som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

P  
e ien mme bankid.n n \_bankid  
IP . . . .  
UT



QES



e ien mme bankid.n n \_bankid  
IP . . . .  
UT



QES



0  
U  
S  
P  
L  
Penneo ok men n kke

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

# Informasjon fra styret

## Om Sameiet Lervig Brygge Pluss

Sameiet Lervig Brygge Pluss ligger i Stavanger kommune og består av 187 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 914812879.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Thor-Christian Haugland

Styremedlem, Øystein Eie

Styremedlem, Ole-Einar Jørgensen

Styremedlem, Grethe Haugland

Styremedlem, Kine Norland

## Styrets arbeid i perioden

### Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 13 styremøter hvor det ble behandlet 47 saker. Utover det har styret håndtert en rekke saker, som har krevd umiddelbar håndtering, uten formell styrebehandling. Disse sakene har blitt lagt frem under "Eventuelt" i påfølgende styremøter.

Styret har blant annet arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Salg og utleie av parkeringsplasser. Det er solgt ytterligere en parkeringsplass, samt etablert en utleieavtale av en parkeringsplass, noe som har gitt et positivt økonomisk tilskudd til sameiets økonomi med kroner 383.000.
- Det er iverksatt en betydelig oppgradering av sameiets branntekniske utstyr, etter at det ble avdekket alvorlige avvik sett opp mot brannforskrifter og lovverk. Arbeidet vil bli endelig ferdigstilt i løpet av høsten 2026. Dette har medført betydelig merarbeid for styret, samtidig som det har påført sameiet store kostnader. Disse er hentet inn gjennom ekstra innbetalinger fra sameiets seksjonseiere.
- Styret har hatt mye arbeid med å reparere og kontrollere sameiets bygg etter stormen Amy i oktober 2025. Blant annet er byggenes fasadeplater kontrollert, og skader reparert. Arbeidet er ikke endelig ferdigstilt.
- Styret har brukt betydelig med tid på å følge opp mange forsikringsaker, både initiert av beboere men også direkte på vegne av sameiet. Flere av skadesakene kan relateres til stormen Amy.
- Styret har gjennomført en kontroll av sameiets vinduer for å forsikre oss om at vinduene ikke fremstår med skader eller mangler. Noen få skader og mangler ble oppdaget. Disse vil være ferdig reparert innen utgangen av mai 2026.
- Styret har brukt tid på å veilede seksjonseiere samt sikre sameiets interesser, når det gjelder funn av avvik på prefabrikkerte baderom tilhørende sameiets seksjonseiere.
- Det er gjennomført oppgradering av samtlige av sameiets seks heiser. Dette som følge av både nye krav, men også på grunn av nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter mer enn ti års drift.
- Styret har engasjert Procon til arbeidet med å finne en permanent og bærekraftig løsning for å unngå vannlekkasjer i garasjelegget. Dette arbeidet har vist seg å være både tidkrevende og mer omfattende enn forventet. Arbeidet pågår fortsatt.
- Det er gjennomført utskifting av samtlige lyskilder i boder og i garasjelegget. Samtlige lyskilder er nå LED baserte. Dette vil bety lavere vedlikeholdskostnader for sameiet fremover.
- Det er et stort og pågående arbeid med å holde samtlige dører i sameiets fellesområder i funksjon. Det er fortløpende reparasjoner av disse dørene, noe som påfører sameiet høye kostnader. Bare i 2025 er det brukt omlag 500 tusen kroner på

reparasjon og vedlikehold av dørene. Flere av disse hendelsen kunne vært unngått dersom vi beboere hadde tatt mer hensyn til at disse dørene ikke må holdes åpne med makt.

- Arbeidet med soneinndeling av fjernvarme infrastrukturen, er klarert for iverksettelse før sommeren. Det er til nå brukt en del tid og ressurser på planlegging og tilrettelegging. Soneinndelingen skal gjøre reparasjoner og vedlikehold av anlegget mer kostnadseffektivt enn frem til nå.
- Det er gjennomført en evaluering av vaktmestertjenester, levert oss de siste årene. Parallelt med dette har styret vurdert alternativer for kunne forbedre drift og vedlikehold av sameiets eiendeler og eiendommer. BATE ble vurdert til å være det beste alternativet for sameiet. Oppstart fra første mai 2026.

### **Arrangementer:**

Styret har avholdt tre beboermøter i løpet av det siste året.

### **HMS-arbeid:**

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr. Det er blitt gjennomført en fullstendig gjennomgang av sameiets branntekniske utstyr, i henhold til lovens krav. Det ble i den sammenheng avdekket svært alvorlige mangler og feil. Oppretting og utbedring av disse manglende er igangsatt, se forøvrig oversikt over styrets hovedoppgaver for perioden.

### **Styrets planer fremover**

Styret vil fortsette arbeidet med å styrke økonomien, samt sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere. Vi takker for samarbeidet i året som har gått og ser frem til et nytt år med videre utvikling og positivt samarbeid.

### **Forsikringsavtale**

Sameiet Lervig Brygge Pluss er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92433289.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Her er valgkomiteens innstilling til nytt styre for sameiet Lervig Brygge Pluss. Innstillingen er enstemmig.

Ny styreleder: Terje Eidsmo (velges for 2 år).

Nytt styremedlem Ina Aurtun (velges for 2 år).

Nytt styremedlem Sigve Solland (velges for 2 år).

Styremedlem Ole Einar Jørgensen (ikke på valg).

Styremedlem Grethe Haugland (ikke på valg).

Mvh

Ivar Øiumshaugen

På vegne av valgkomiteen, 23.04.2026.

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — 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.

## 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

- tidsubestemt
- 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
------	------

---

## **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

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



# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lervig Brygge Pluss.

**Torsdag 06.11.2025, kl. 18:00**

Sameiets festlokale i Lervigbrygga 132.

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2 Salg av en parkeringsplass

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret  
Sameiet Lervig Brygge Pluss

## 2. Salg av en parkeringsplass

Det er etter en ny gjennomgang avdekket ytterligere en parkeringsplass som tilhører Sameiet Lervig Brygge Pluss, uten et definert formål. Den har stått tom og har i utgangspunktet vært eid av sameiet, siden Øya Lervig Brygge AS overdro eventuelle ledige parkeringsplasser til Sameiet Lervig Brygge Pluss.

I henhold til avtale med Øya Lervig Brygge AS i november 2023 heter det (utdrag av avtalen);

«Dersom det viser seg at det er flere enn ovennevnte parkeringsplass som ikke allerede er beheftet med en parkeringsrett fra ØLBs side, tilfaller eventuelle slike parkeringsplasser Sameiet.»

Dermed står vi overfor en situasjon der sameiet er eier av ytterligere en parkeringsplass, som ikke utgjør en parkeringsplass forbeholdt gjester.

Styret har etter en grundig vurdering kommet frem til at det anbefales at også denne parkeringsplassen, som befinner seg i parkeringsområdet andre plan med inngang fra B6 og B5, selges.

For å kunne gjennomføre salg av denne parkeringsplassen, kreves det et vedtak fattet av Årsmøte/Ekstraordinært Årsmøte, og da med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøte/Ekstraordinært Årsmøte. Dette er regulert av «Eierseksjonsloven § 49 punkt c. som lyder som følger:

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

**Forslag til vedtak:** Gjeldende parkeringsplass selges til en pris som tilsvarer markedspris for parkeringsplasser i nærliggende parkeringsanlegg.

**Styrets innstilling:** Årsmøtet bes beslutte salg av parkeringsplassen til en pris tilsvarende gjeldende markedspris i området.  
Overtagelse av parkeringsplassen skjer etter avtale.

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lervig Brygge Pluss torsdag 06.11.2025. I sameiets festlokale i Lervigbrygga 132.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Thor-Christian Haugland ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Ole-Einar Jørgensen ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Pål Dorman Hamre ble valgt til å signere protokollen.

### 1.4 Registrering av frammøtte

**Vedtak:**

Det var 74 seksjonseiere og 6 godkjente fullmakter representert. Totalt 80 stemmeberettigede.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Det ekstraordinære årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Salg av en parkeringsplass

Det er etter en ny gjennomgang avdekket ytterligere en parkeringsplass som tilhører Sameiet Lervig Brygge Pluss, uten et definert formål. Den har stått tom og har i utgangspunktet vært eid av sameiet, siden Øya Lervig Brygge AS overdro eventuelle ledige parkeringsplasser til Sameiet Lervig Brygge Pluss.

I henhold til avtale med Øya Lervig Brygge AS i november 2023 heter det (utdrag av avtalen);

«Dersom det viser seg at det er flere enn ovennevnte parkeringsplass som ikke allerede er beheftet med en parkeringsrett fra ØLBs side, tilfaller eventuelle slike parkeringsplasser Sameiet.»

Dermed står vi overfor en situasjon der sameiet er eier av ytterligere en parkeringsplass, som ikke utgjør en parkeringsplass forbeholdt gjester.

Styret har etter en grundig vurdering kommet frem til at det anbefales at også denne parkeringsplassen, som befinner seg i parkeringsområdets andre plan med inngang fra B6 og B5, selges.

For å kunne gjennomføre salg av denne parkeringsplassen, kreves det et vedtak fattet av Årsmøte/Ekstraordinært Årsmøte, og da med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøte/Ekstraordinært Årsmøte. Dette er regulert av «Eierseksjonsloven § 49 punkt c. som lyder som følger:

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

### **Vedtak:**

Gjeldende parkeringsplass selges til en pris som tilsvarer markedspris for parkeringsplasser i nærliggende parkeringsanlegg.

Vedtaket ble fattet med 100% tilslutning.

Stavanger, 06.11.2025.

## Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Lervig Brygge Pluss

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor-Christian Haugland (sign.)	08.11.2025
Sekretær	Ole-Einar Jørgensen (sign.)	09.11.2025
Protokollvitne	Pål D Hamre (sign.)	08.11.2025

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 54/1076/0/100

Dato: 2026-05-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1785B7

Ikrafttredelsesdato: 21.6.2007

Stavanger  
kommune



