

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lervigsveien 11  
4014 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 52/779  
Seksjonsnr. : 96  
Stavanger kommune

## Areal

Leiligheten  
Bruksareal: 89 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 89 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 14.07.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	14.07.2025
Referansenummer	15074097
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0065
Hjemmelshaver/selger	Helene Litleskare
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Helene Litleskare
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	24 °C
Rapportdato	16.07.2025 17:34

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lervigsveien 11
Postnummer/sted	4014 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	52/779
Seksjonsnr.	96
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leiligheten	2024		

## Byggemåte

Leilighetsbygg fra 2024.  
Leilighet i 3.etg.  
Etasjeskille av betong.  
Yttervegger av tre-og betongkonstruksjoner.  
Vinduer og dører med tre-lags glass.  
Balansert ventilasjon.  
Fjernvarme med vannbåren varme.  
Balkong i metallkonstruksjon.  
To boder i U.etg.  
Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Leiligheten	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
U.etg		8		8	
		bod på 5 m <sup>2</sup> og 3 m <sup>2</sup> .			
3.etg	81			81	21
	Entré, bod, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.				Balkong
SUM	81	8		89	21
<b>Total bruksareal: 89 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Den ene boden i U.etg har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m<sup>2</sup>, men grunnet utformingen er kun 3 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. Den delen av arealene som ikke var måleverdig utgjør 1 m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 78 m<sup>2</sup> P-ROM og 3 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom

---

Prefabrikkert bad/kabin fra byggeår.  
Fliser på gulv og vegger.  
Malte metallplater i himling med downlights.  
Dusjnise med nedsenket gulv.  
Servant med underskap.  
Vegghengt toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
1 sluk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

### TG 2 Vannrør Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid. TG2 er satt for å belyse risiko.

### TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

## Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Parkett på gulv.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Øvrige rom

---

Parkett på gulv.  
Malt himling og vegger.  
Slette innerdører.  
Balansert ventilasjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Etasjeskiller - .

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør.


Avløpsrør av plast.

Fjernvarme med vannbåren varme.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Gasspeis plassert i stuen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). - Ventilasjon

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: sikringskap med automatsikringer.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.  
Utvendig kledd med stående trekledning.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.  
Vinduer og balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Balkong i metallkonstruksjon.  
Belagt med terrassebord i tre.  
Rekkverk i glass og metall.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,62 meter og på badet er takhøyden målt til 2,30 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt FDV-dokumentasjon.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samvarserklæring foreligger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke utført.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke relevant.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Ikke fremlagt.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]

# Egenerklæring

Lervigsveien 11, 4014 STAVANGER

12 Aug 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lervigsveien 11	Lervigsveien 11	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

Mars 2023

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

Ikke oppgitt

## Informasjon om selger

---

### Selger

Litleskare, Helene

## 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

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann fra vaskemaskin går ut i samme rør som vasken på badet. Slik ble badet montert av utbygger. Vasken gikk derfor tett, og rørlegger gjorde oss oppmerksom på dette. Ingenting å reparere, men vi må passe på å holde røret i vasken åpent.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke. Men det var fra et rørleggerfirma.

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt elektriker fra Rønning sjekket kontakt i stue. Ikke feil på anlegget, men feil på telefonlader arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet kontakt etter at en mobillader tok strømmen i leiligheten. Ikke noe galt med anlegget.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rønning

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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



Vi er informert om at bedriften Hermes på kaien muligens skal nedlegges, og at det er planer om at tomten skal brukes til boligformål.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95117289**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Litleskare, Helene

2025-08-12

Identification

 bankID Litleskare, Helene



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Litleskare, Helene

12/08-2025  
09:32:27

BANKID

# VEDTEKTER FOR SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

## 1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, org. nr. 933 051 668, og er et eierseksjonssameie ("**Sameiet**").

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

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

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den 03.11.2023.

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

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

## 2. SAMEIEBRØKEN

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

## 3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

### 3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

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

### **3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

#### *3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer*

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

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

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

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

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

#### **3.3.2 Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.**

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

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

### **4. RETTIGHETER OG PLIKTER PÅ NABOEIENDOMMER**

#### *4.1 Felles uteareal*

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

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

#### *4.2 Parkering*

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

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

#### 4.3 *Boder*

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

#### 4.4 *Tekniske anlegg*

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

#### 4.5. *Brann- og veianlegg i park*

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

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

## 5. **VEDLIKEHOLD**

### 5.1 **Bruksenhetene**

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

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

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

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

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

## **5.2 Fellesarealer**

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

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

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

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan Sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring

utenfor Sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

## **6. FELLESKOSTNADER**

### **6.1 Hva er felleskostnader?**

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

### **6.2 TV/internett**

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

### **6.3 Gass**

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

### **6.4 Fjernvarme/tappevann**

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

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

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

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

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

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

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

## **6.6 Betaling av felleskostnader**

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

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

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

## **6.7 Lovbestemt panterett**

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

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

### **7.2 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

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

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

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

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

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

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

#### **7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

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

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

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

## **8. STYRET**

### **8.1 Valg av styre**

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

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

## **8.2 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

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

## **8.3 Styremøter**

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

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

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

## **9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

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

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

## **10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

## **11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

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

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

## **12. MISLIGHOLD**

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

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

## **13. FRAVIKELSE**

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

## **14. MINDRETALLSVERN**

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

**15. REVISJON OG REGNSKAP**

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

**16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

**17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

- o o 0 o o -

# VEDTEKTER FOR SJØKANTEN LERVIGSVEIEN GARASJESAMEIET

## 1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Garasjesameie, org.nr. xxx xxx xxx ("**Sameiet**").

Sameie omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 776 seksjonsnummer 1-262 i Stavanger kommune ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 262 næringsseksjoner (hhv. parkeringsplasser og boder). Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den 03.11.2023.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta Sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg. Eiendommen skal tjene som garasjeanlegg for eiendommene gnr. 52 bnr. 777 ("**52/777**"), bnr. 779 ("**52/779**") og bnr. 780 ("**52/780**") i Stavanger kommune.

## 2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av type seksjon. Parkeringsplass og parkeringsplass med tilhørende bod bak seg har brøk 2 (dvs. 2/354), mens vanlige sportsboder har brøk 1 (dvs. 1/354). Den enkelte seksjons sameiebrøk fremgår av seksjoneringsvedtak tinglyst på Eiendommen.

Tekniske installasjoner som ligger i Eiendommen og som tjener eierseksjonssameiene på 52/779 og 52/780 i Stavanger kommune, skal alene besørge og bekoste drift og vedlikehold av disse etter sameiebrøken mellom gnr/bnr 52/779 og gnr/bnr 52/780 etter sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

Brøken for fordeling av forbruk fjernvarme skal være etter fordelingsnøkkelen i boligsameiene, 7610 kvm (7610/9848) for 52/779 og 2 238 kvm (2238//9848) for gnr/bnr 52/780.

Brøken for fordeling av gass skal være sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

## 3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

**3.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.

### **3.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

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

Eierskapet til parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner på 52/777, 52/779 og 52/780.

Eierskapet til boder kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner på 52/777, 52/779 og 52/780.

### **3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

#### *3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer*

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

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

All ferdsel i Eiendommen, herunder i kjørebane og adkomstarealer, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å vaske bil i anlegget.

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

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

#### *3.3.2. Spesielt om kajakk bod*

Seksjonseierne har lik rett til å benytte seg av kajakkrommet. Dog skal styret etter søknad fordele kajakkplasser. Hvilke kajakkplasser som til enhver tid er reservert fås av styret etter forespørsel. Styret kan lage ordensregler for bruk av kajakkbod.

### **4.1 Eiendommen**

Eiendommen utgjør felles garasjeanlegg for 52/777, 52/779 og 52/780. Eiendommen ligger under bakken og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

### **4.2 HC-plass**

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseieren nærmest plassen til vedkommende med nedsatt funksjonsevne skal bytte. Hvis den tilrettelagte plassen har ladepunkt og den andre ikke, er det et vilkår for byttet at det etableres ladepunkt – på plassen uten ladepunkt – på seksjonseieren som har behov for HC-

parkering sin regning. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

#### **4.3 Ladeplass**

En seksjonseier kan med styrets godkjenning etablere ladepunkt til elbil knyttet til sin parkeringsplass for egen kostnad og risiko. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes for eksempel begrenset kapasitet, at det innen rimelig tid skal etableres et felles anlegg for lading, eller at etableringen er til urimelig fortrengsel for interessene til Sameiet eller andre seksjonseiere.

### **5. FELLESKOSTNADER**

#### **5.1.1 Seksjonene 1-256:**

Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Enhver kostnad til vedlikehold, renhold, oppgradering o.l. av de delene av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til garasjeplassene og bodene, samt adkomstarealer til garasjeplassene og boder, dekkes av seksjonene 1-256 etter sameiebrøken.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret.

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

#### **5.1.2 Teknisk rom/fjernvarmesentral/fellesanliggende i anleggseiendommen:**

Alle andre kostnader i punkt 5.1.1 (unntatt forbruk av fjernvarme se punkt 5.1.3) i skal viderefaktureres til gnr 52 bnr 779 og 780 etter fordelingsnøkkelen 116/161 for gnr/bnr 52/779, og 45/161 for gnr/bnr 52/780. Bestemmelsen gjelder også strøing og vinterbrøyting av den offentlige parken/friområde.

#### **5.1.3 Fjernvarme**

Brøken for fordeling av forbruk fjernvarme skal være etter fordelingsnøkkelen i boligsameiene, 7610 kvm (7610/9848) for 52/779 og 2 238 kvm (2238//9848) for gnr/bnr 52/780.

#### **5.1.4 Gass**

Brøken for fordeling av gass skal være sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

#### **5.1.5 Vedlikeholdsfond**

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

Punkt 5 kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra hjemmels eiere av gnr 52 bnr 776, 779 og 780 i Stavanger kommune.

### **6. Lovbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøtet bør avholdes etter at boligsameiene har hatt årsmøte pga valg av styremedlemmer.

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

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

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

### **7.2 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

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

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

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

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

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold;
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

## **8. STYRET**

### **8.1 Valg av styre**

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

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

Årsmøtet bør avholdes etter at boligsameiene har hatt årsmøte pga valg av styremedlemmer.

## **8.2 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

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

## **8.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

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

## **9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

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

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

#### **10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

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

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

#### **11. MISLIGHOLD**

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

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

#### **12. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

#### **13. MINDRETALLSVERN**

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

#### **14. REVISJON OG REGNSKAP**

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

**15. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

**16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

- o o 0 o o -

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

Møtested: Tou

Tid: kl. 18:00

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

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

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

Styret inviterer samtidig til sosial sammenkomst med snacks og drikke.

Kjøreplan for dagen blir følgende:

17.30 Dørene åpnes for registrering. Åpen bar

18.00 Årsmøte Boligsameie 1 i Scene 1

18.00 Årsmøte Boligsameie 2 i Scene 2

19.00 Servering av snacks

19.15 Årsmøte Garasjesameie

19.45 Sosial sammenkomst

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

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

Avstemning vil foregå via håndsopprekning. Kun de som deltar med stemmerett kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## **Saksliste**

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Personvalg

Sak 5: Styrehonorar

Sak 6: Felleskostnadene

Sak 7: Kapitalavsetning

## Sak 1: Konstituering

### Vedtak ★ Styrets innstilling

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

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Vedtak ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

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

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

Resultat: 2 534 329 (mot budsjett 857 001)

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

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

### Vedtak ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Personvalg

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

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

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

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

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

- Tonje Skålnes

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Morten Hyvik

Kandidater til **Valgkomite**:

- John Nicolaysen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Mamadu Julde Balde

## **Sak 5: Styrehonorar**

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

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

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

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

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

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

Styreleder mottar 40% av honoraret

Nestleder mottar 20% av honoraret

Styrerepresentantene mottar hver 10% av honoraret  
Vararepresentantene mottar hver 5% av honoraret

Budsjettert styrehonorar i 2025 er 232 000,-.

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

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

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 232 000.

## **Sak 6: Felleskostnadene**

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

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

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

- Allrent (renhold av fellesareal), Nødvendig
- Avarn (Videoovervåking i garasjelegget) Nødvendig
- Bate Vaktmester, Nødvendig
- Bate Brøyting og strøing, Pålagt
- Elite vinduspuss, Nødvendig
- Kone Heis, Pålagt
- Låssenteret, Nødvendig
- Takinspeksjon, Nødvendig
- Lyse gass, Nødvendig
- Lyse Fjernvarme, Nødvendig
- Port og dørsenter, Nødvendig
- Protektor forsikring, Pålagt
- Rog. Brann alarmmottak, Pålagt

- Tangen RVA røykluker, Pålagt
- Teqva Elektro, Pålagt
- Teqva Nødlys, Pålagt
- Teqva Brannalarmanlegg, Pålagt
- Teqva Porttelefon, Nødvendig
- Teqva Røranlegg, Pålagt
- Teqva Ventilasjon, Nødvendig
- Teqva Sprinkelanlegg, Pålagt
- Global Connect Fiberleveranse, Nødvendig
- Bori Forretningsfører, Nødvendig
- SLM Revisjon, Nødvendig
- Knoph Gass, Pålagt

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

### **Vedtak**

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

## **Sak 7: Kapitalavsetning**

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

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

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

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

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

**Vedtak** ★ **Styrets innstilling**

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

# Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie

## STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomite ble ikke valgt.

### SELKAPSINFORMASJON

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

Sameiet består av 116 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger.

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

### STYRETS ARBEID

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

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

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

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

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

#### Velferdstiltak og andre arrangementer

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

#### Annet

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

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

Godkjent av styret, den 10.april 2025.

## **Årsoppgjør 2024**

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



# Resultatregnskap 2024

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Alle beløp i NOK

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

## Balanse 31.12.2024

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Alle beløp i NOK

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

## Balanse 31.12.2024

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1  
Alle beløp i NOK

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

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Per Arne Alstad  
Styrets leder

Åse Lill Ladsten  
Styremedlem

Piratheepan Jeyakaran  
Styremedlem

Tonje Johannessen Skålnes  
Styremedlem

Odd Reidar Sømme  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

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

(Innkrevning fra mars 2024)

### Note 2 Andre driftsinntekter

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

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

## Note 6 Energi og fyring

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

## Note 7 Driftskostnader

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

**Note 8 Andre driftskostnader**

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

**Note 9 Opptjent egenkapital**

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

## Note 10 Arbeidskapital

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

# 5291 2024 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Jeyakaran, Piratheepan** 2025-03-05

Identifikasjon

 Jeyakaran, Piratheepan

Navn Dato  
**Skålnes, Tonje Johannessen** 2025-03-05

Identifikasjon

 Skålnes, Tonje  
Johannessen

Navn Dato  
**Alstad, Per Arne** 2025-03-04

Identifikasjon

 Alstad, Per Arne

Navn Dato  
**Sømme, Odd Reidar** 2025-03-04

Identifikasjon

 Sømme, Odd Reidar

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

Identifikasjon

 Ladsten, Åse-Lill

Til årsmøtet i Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 2 534 329. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 6. mars 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

06.03.2025 22:04:06

Signaturmetode

Norwegian Buypass

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 11, 4014 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 52/779/0/96  
Dato: 2025-05-22  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

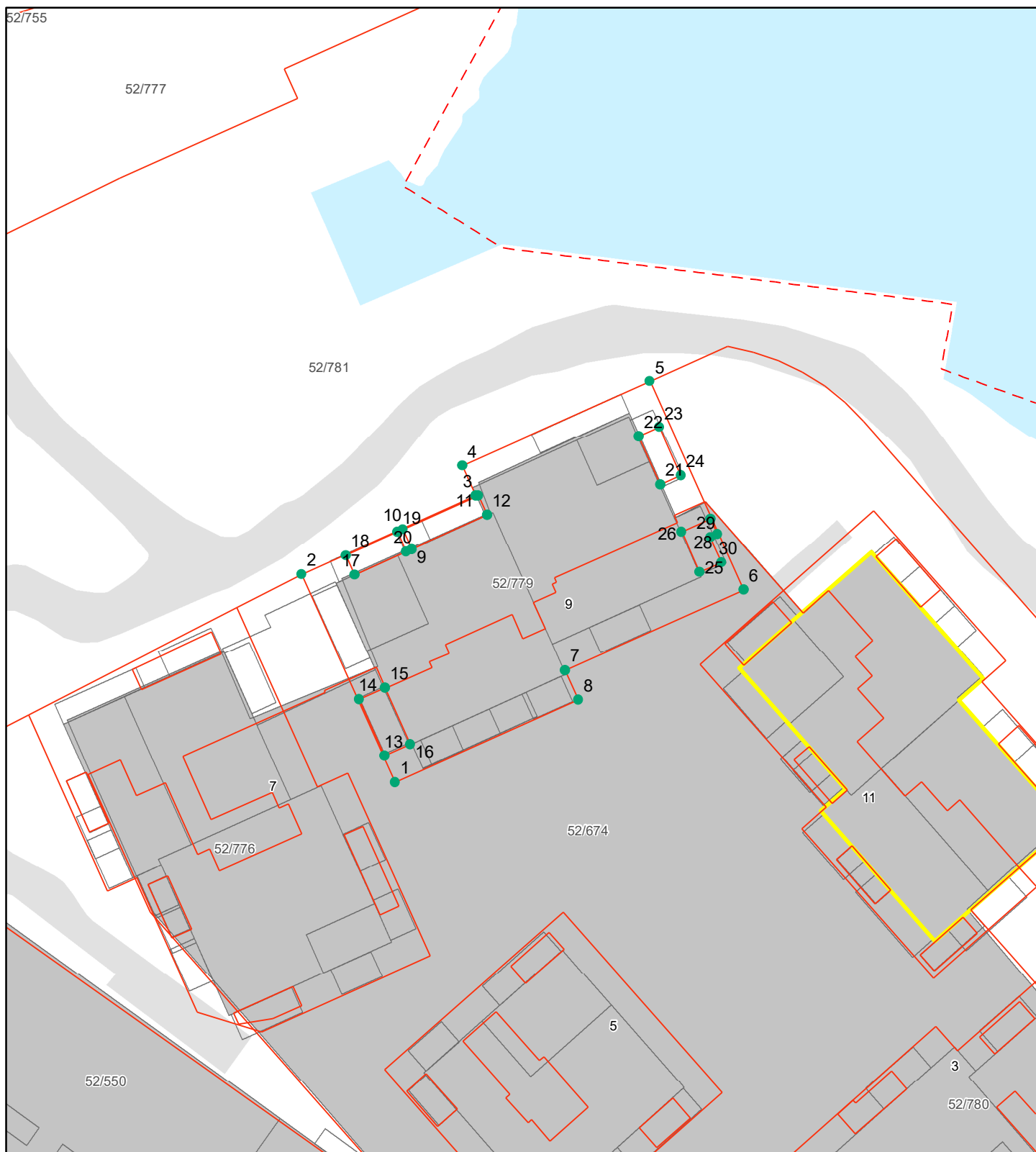


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 22.5.2025

## Areal og koordinater:

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541287.53104	313405.011889	Ikke spesifisert	21	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541306.62691	313396.430699	Ikke spesifisert	17.61	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541313.84705	313412.426106	Ikke spesifisert	3.02	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541316.59902	313411.196625	Ikke spesifisert	18.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541324.35275	313428.445211	Ikke spesifisert	21.06	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541305.19998	313437.061573	Ikke spesifisert	18.04	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541297.83207	313420.649056	Ikke spesifisert	3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541295.09906	313421.866814	Ikke spesifisert	18.54	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541308.95034	313406.531629	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6541310.73081	313405.740225	Ikke spesifisert	7.63	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541313.84961	313412.676135	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541312.07003	313413.477469	Ikke spesifisert	7.63	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541289.93624	313404.043956	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541295.14043	313401.702152	Ikke spesifisert	2.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541296.20496	313404.068596	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541291.00077	313406.4104	Ikke spesifisert	2.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541306.58509	313401.289514	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541308.37459	313400.487283	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541310.50367	313405.220171	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541308.71416	313406.022402	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541314.87908	313429.400647	Ikke spesifisert	4.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541319.28513	313427.421204	Ikke spesifisert	2.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

23	6541320.12611	313429.307313	Ikke spesifisert	4.84	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541315.73	313431.285859	Ikke spesifisert	2.07	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541306.82632	313433.010686	Ikke spesifisert	4.03	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541310.492	313431.368367	Ikke spesifisert	2.92	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541311.69266	313434.022834	Ikke spesifisert	1.52	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541310.29771	313434.649297	Ikke spesifisert	0.72	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541310.00837	313433.994713	Ikke spesifisert	2.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541307.72771	313435.011465	Ikke spesifisert	2.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 11, 4014 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 52/779/0/96  
Dato: 2025-05-22  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

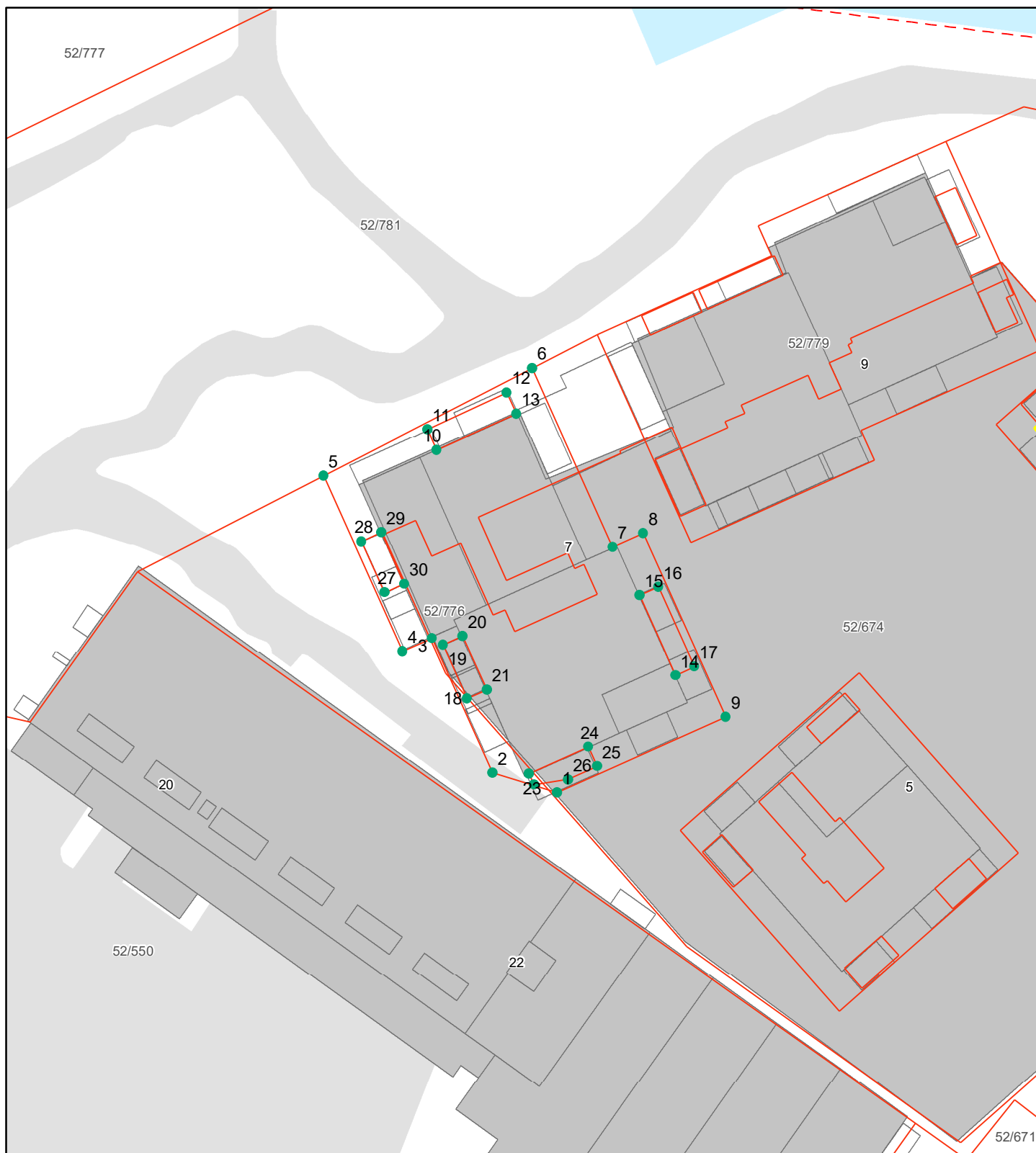


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 22.5.2025

## Areal og koordinater:

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541264.59025	313392.738208	Ikke spesifisert	6.22	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541266.39737	313386.809069	Ikke spesifisert	13.58	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541278.74964	313381.259243	Ikke spesifisert	2.96	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541277.53547	313378.565956	Ikke spesifisert	17.76	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541293.68706	313371.301684	Ikke spesifisert	21.6	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541303.55446	313390.451602	Ikke spesifisert	18.09	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541287.10402	313397.842961	Ikke spesifisert	3.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541288.37046	313400.671675	Ikke spesifisert	18.5	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541271.54443	313408.227078	Ikke spesifisert	17.03	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6541296.04462	313381.669811	Ikke spesifisert	2.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541297.91087	313380.830621	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541301.31286	313388.131367	Ikke spesifisert	2.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541299.34008	313389.010207	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541275.34283	313403.619714	Ikke spesifisert	8.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541282.69226	313400.313428	Ikke spesifisert	1.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541283.47014	313402.055077	Ikke spesifisert	8.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541276.13064	313405.360466	Ikke spesifisert	1.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541273.20641	313384.50256	Ikke spesifisert	5.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541278.12168	313382.286946	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541278.92391	313384.076449	Ikke spesifisert	5.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541274.00864	313386.292063	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541265.29109	313390.632814	Ikke spesifisert	1.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

23	6541266.3303	313390.168604	Ikke spesifisert	5.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541268.77305	313395.60393	Ikke spesifisert	1.97	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541266.99348	313396.405264	Ikke spesifisert	2.91	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541265.79372	313393.760727	Ikke spesifisert	3.18	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541282.94143	313376.906664	Ikke spesifisert	5.17	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541287.63549	313374.791104	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541288.44855	313376.58964	Ikke spesifisert	5.17	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541283.74455	313378.706096	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 11, 4014 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 52/779/0/96  
Dato: 2025-05-22  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

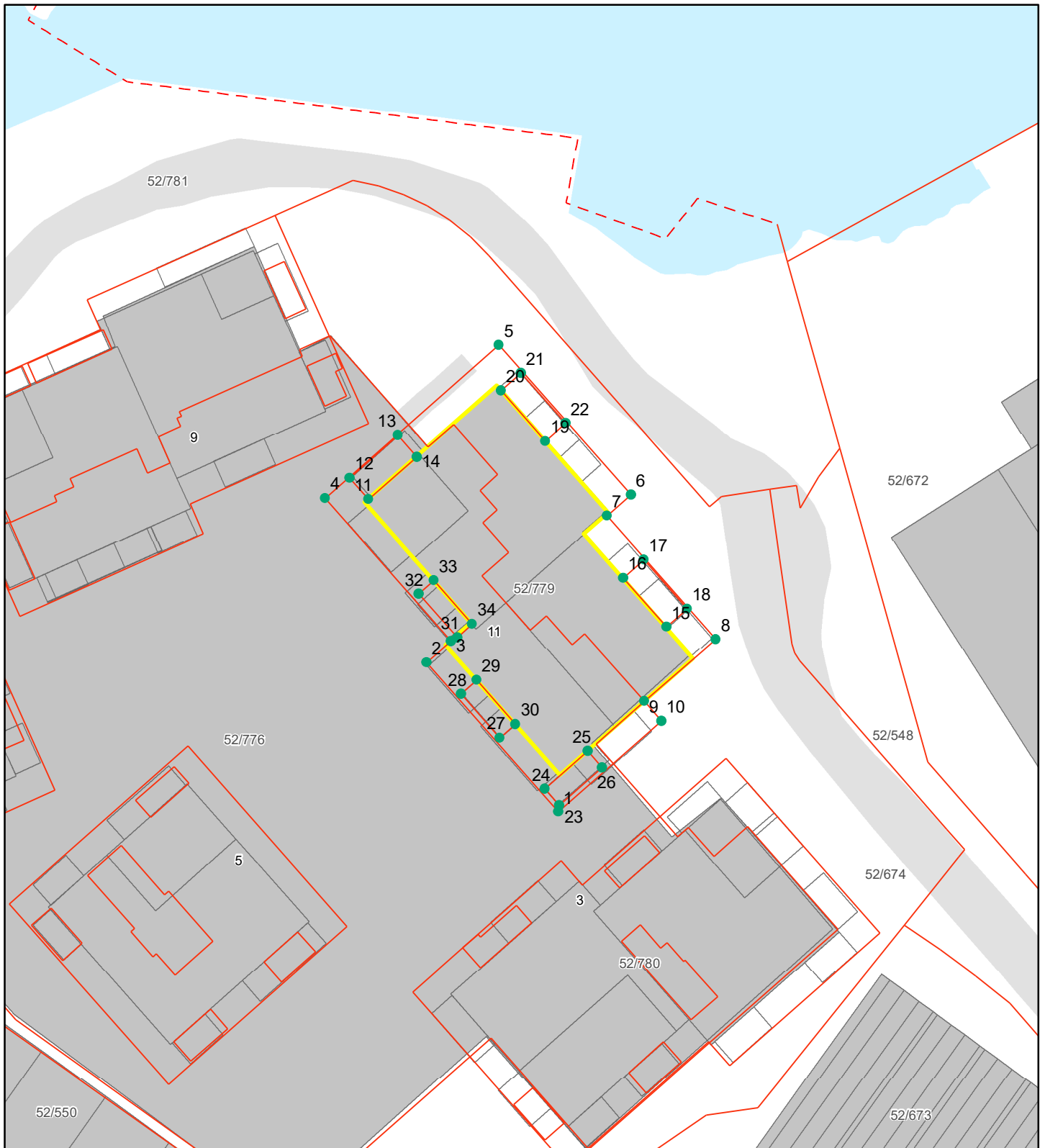


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 22.5.2025

## Areal og koordinater:

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541269.54534	313454.49541	Ikke spesifisert	18.34	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541283.25833	313442.396058	Ikke spesifisert	3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541285.24272	313444.639412	Ikke spesifisert	17.55	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541298.36145	313433.054189	Ikke spesifisert	21.35	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541312.4461	313449.020452	Ikke spesifisert	18.41	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541298.68705	313461.164009	Ikke spesifisert	2.94	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541296.74597	313458.956786	Ikke spesifisert	15.19	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541285.38832	313468.981556	Ikke spesifisert	8.73	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541279.70765	313462.387054	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6541277.91946	313463.979987	Ikke spesifisert	12.68	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6541298.26239	313437.057279	Ikke spesifisert	2.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541300.22848	313435.328159	Ikke spesifisert	5.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541304.13141	313439.75074	Ikke spesifisert	2.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541302.16533	313441.47986	Ikke spesifisert	5.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541286.52935	313464.433923	Ikke spesifisert	6.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541291.03591	313460.463347	Ikke spesifisert	2.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541292.70821	313462.354484	Ikke spesifisert	6.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541288.20254	313466.33499	Ikke spesifisert	2.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541303.61484	313453.321422	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541308.25056	313449.229071	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541309.86693	313451.055183	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541305.23121	313455.147535	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

23	6541270.16449	313454.589666	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541271.66638	313453.262831	Ikke spesifisert	5.27	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541275.13544	313457.204045	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541273.64348	313458.529983	Ikke spesifisert	5.27	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541276.34816	313449.126281	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541280.39143	313445.56792	Ikke spesifisert	1.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541281.66234	313447.004787	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541277.61997	313450.573078	Ikke spesifisert	1.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6541285.58446	313445.209181	Ikke spesifisert	5.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
32	6541289.57987	313441.675161	Ikke spesifisert	1.86	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
33	6541290.80658	313443.065967	Ikke spesifisert	5.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6541286.81028	313446.590057	Ikke spesifisert	1.86	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 11, 4014 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 52/779/0/96  
Dato: 2025-05-22  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

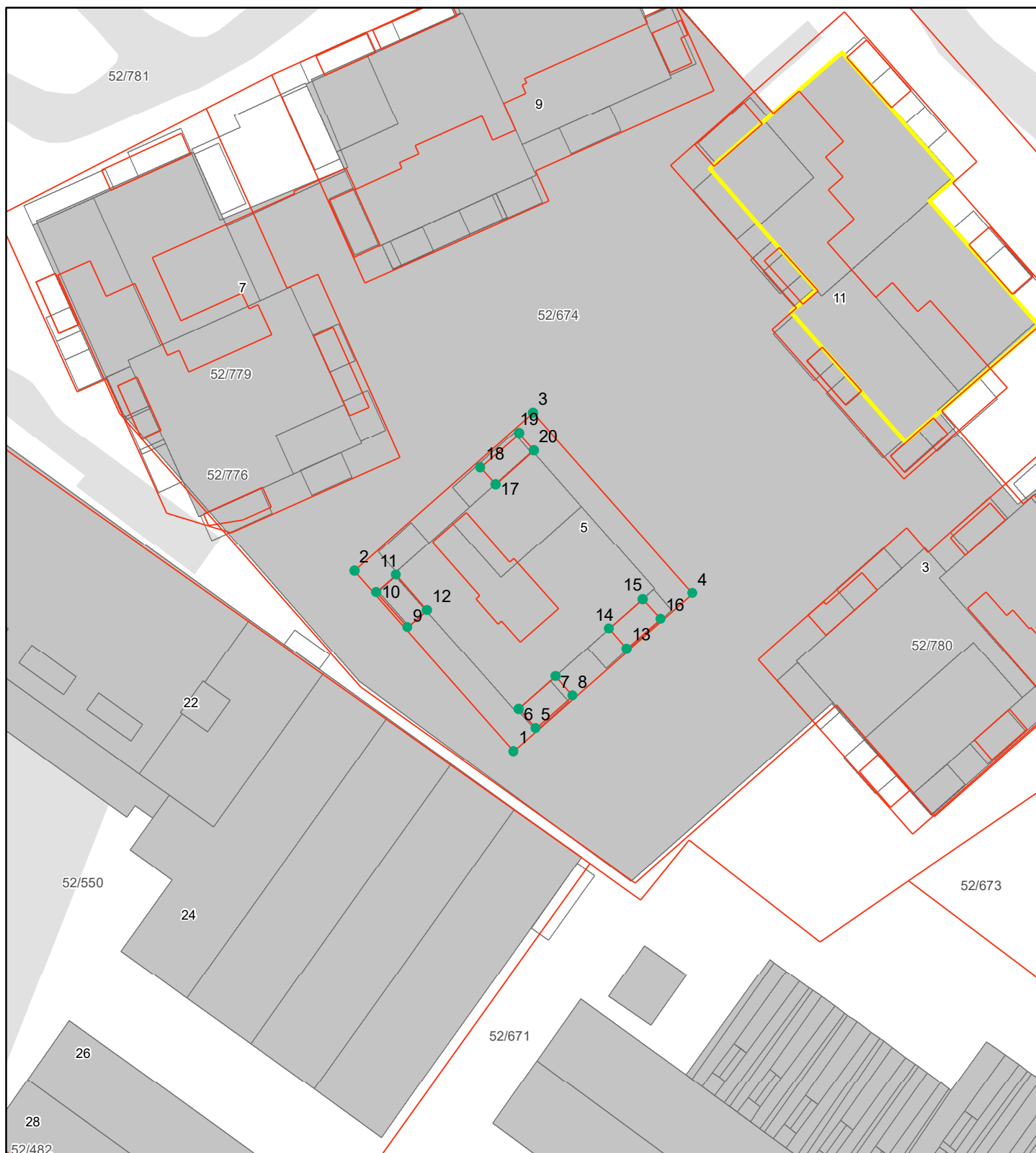


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 22.5.2025

## Areal og koordinater:

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

## Grensepunkt/Grenselinje

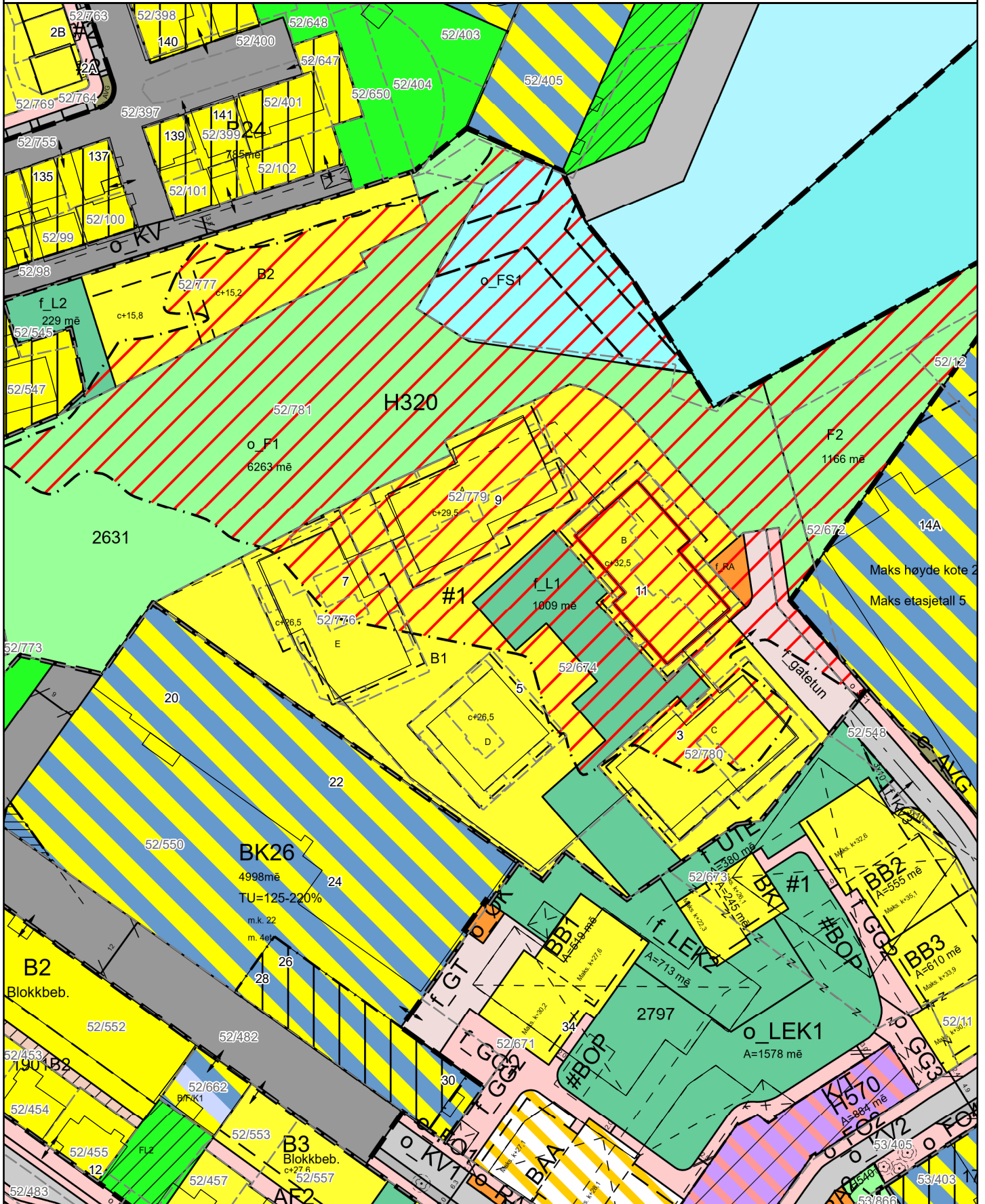
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541244.53768	313418.663677	Ikke spesifisert	22.16	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541261.10633	313404.04416	Ikke spesifisert	21.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541275.60228	313420.463797	Ikke spesifisert	22.16	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541259.03363	313435.083318	Ikke spesifisert	21.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541246.64495	313420.715751	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6541248.44307	313419.121923	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6541251.43137	313422.505917	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6541249.63326	313424.099745	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6541255.90147	313408.928662	Ikke spesifisert	4.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6541259.14728	313406.072955	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541260.73118	313407.871969	Ikke spesifisert	4.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541257.48537	313410.727676	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541253.93482	313429.056929	Ikke spesifisert	2.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541255.77989	313427.42883	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541258.51293	313430.53556	Ikke spesifisert	2.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541256.67778	313432.162763	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541269.05406	313417.010805	Ikke spesifisert	2.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541270.61194	313415.638873	Ikke spesifisert	4.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541273.72292	313419.161948	Ikke spesifisert	2.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541272.16504	313420.533879	Ikke spesifisert	4.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

# Reguleringsplan på grunnen

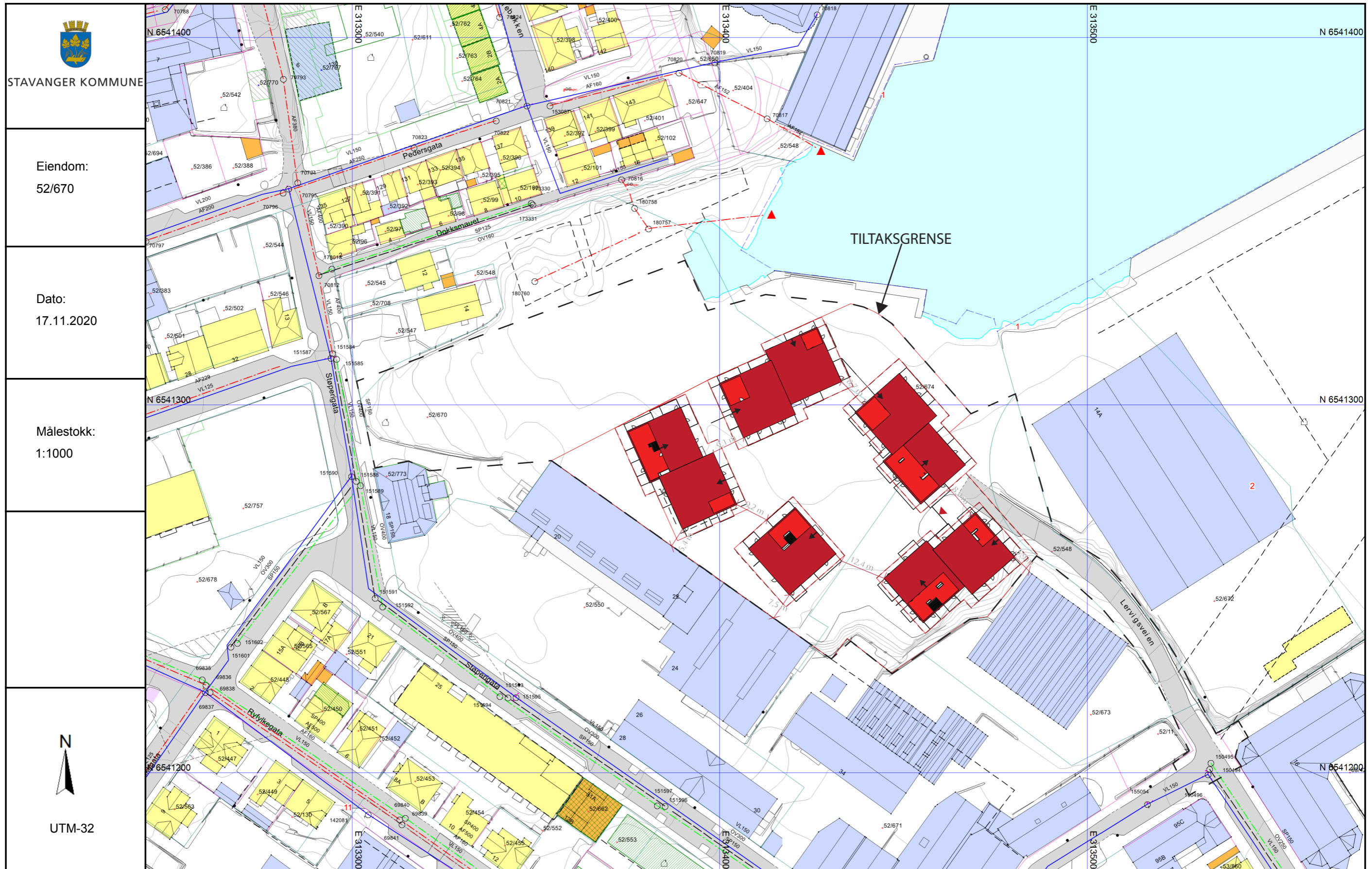
Adresse: Lervigsveien 11, 4014 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 52/779/0/96  
Dato: 2025-05-22  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2631  
Ikrafttredelsesdato: 30.9.2019

Stavanger  
kommune



### Situasjonkart



# Tegnforklaring

<b>Matrikelkart</b>					
• Grunneiendom		Forsenkningkurve 1m		<b>Stedsnavn og andre tekster</b>	
• Festegrunn		<b>Kyst</b>		Abc Navn på samferdsel	
• Seksjon		Havflate		Abc Annen opplysende tekst	
//// Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		Kystkontur usikker		<b>Ledningsnett Vann og avløp</b>	
- - - - - Hjelpelinje punkt feste		Kystkontur		Avløp felles	
- - - - - Hjelpelinje vannkart		Kystkontur tekniske anlegg		Overvannsledning	
- - - - - Grense <= 10 cm		+ Skjær		Spillvannsledning	
- - - - - Grense <= 30 cm		<b>Innsjøer og vassdrag</b>		Vannledning	
- - - - - Grense < 200 cm		Innsjø		○ Kum	
- - - - - Grense < 500 cm		Innsjøkant usikker		• Sprinkelanlegg	
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 19</b>		Innsjøkant		▲ Utslipp	
==== Frisiktsone ved veg		Elv/Bekk		<b>Ledningsnett andre typer</b>	
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>		Elv/Bekk		• Koplingspunkt (generelt)	
\\ \\ Sikringsone - Frisikt		Elv/Bekk kant usikker			
<b>Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>		Elv/Bekk kant			
Tiltak under bakken		<b>Eiendomsinformasjon</b>			
//// Godkj. Nybygg		Abc Gårds- og bruksnummer			
//// Godkj. Tilbygg		<b>Bygninger</b>			
//// Godkj. Påbygg		//// Bygning under bakken			
Omrikk Tiltak		Bygningsdelelinje			
Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		Taksprang Bunn			
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2</b>		Bygning - Boligbygg			
- - - - - Byggegrense		Bygning - Andre bygg			
- - - - - Byggelinje		Annen bygning			
- - - - - Frisiktslinje		Bygning punkt			
<b>VEG</b>		Takriss			
Veg bru		Takoverbygg			
Veg		Takoverbygg kant			
Fortauskant		Trapp inntil bygg, kant			
Annet vegareal		Veranda			
Midtdeler/Trafikkøy		Bygningslinje			
Avgrensning mot annet vegareal		Taksprang			
Avgrensning mot avkjørsel		Mønelinje			
Gang/Sykkelveg på bro		Bygningsavgrensning på tiltak			
Gang/Sykkelveg		<b>Bygningsmessige anlegg</b>			
Parkeringsplass kant		Annet gjerde			
Autovern på bro		Grunnriss/Hjelpelinje			
Autovern		Flaggstang			
Skiltgalge		Flytebrygge			
Vegdekke kant på bro		Flytebrygge kant			
Vegdekke kant i tunnell		Fortøyningskar			
Vegdekke kant		Frittstående trapp			
Gang/Sykkelveg kant på bro		Frittstående trapp kant			
Gang/Sykkelveg kant		Fundament			
Gangvegkant		Fundament kant			
Gangfeltavgrensning		Idrettsanlegg			
Veggrøft åpen		Kai/Brygge			
Vegbom		Kai/Brygge kant			
FartsdemperAvgrensning		Frittstående mur			
<b>Ledningsnett EL</b>		Lodrett forstøtningsmur			
• Fordelingskap		Skrå forstøtningsmur avgrensning			
• Mast Liten stolpe		Pipe			
• Mast Stor stolpe		Pipe kant			
• Mast		Slipp/Krangang			
• Belysningspunkt		Steingjerde			
○ Ledningskum		Vegg frittstående			
<b>Høydeinformasjon</b>		Skjerm støy			
~ Høydekurve 5m		Bru			
~ Høydekurve 1m		Bruavgrensning			
~ Forsenkningkurve 5m		<b>Adresser</b>			
		Abc Adressepunkt tekst			
		<b>Stedsnavn og andre tekster</b>			

# Lervigsveien 11

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 92 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Lervigtunet Linje 4, X74	3 min 🚶 0.3 km
🚏 Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 🚶 2 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚶

## Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	7 min 🚶 2.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	7 min 🚶 3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	19 min 🚶 1.6 km
Stavanger katedralskole 375 elever	22 min 🚶 1.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kyviks vei	14 min 🚶
🚗 Nytorget	15 min 🚶



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100

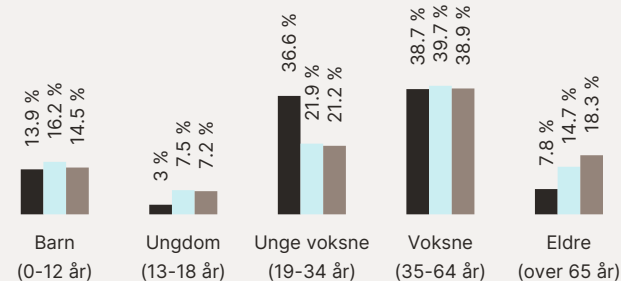


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 75/100



Naboskapet  
Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager


Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 🚶 0.6 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 🚶 0.8 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	12 min 🚶 1 km

## Dagligvare


Coop Extra Lervig Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 82/100

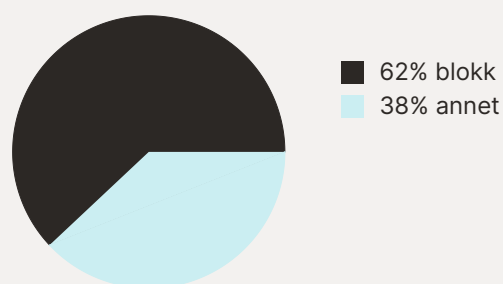
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 78/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 78/100

## Sport

- |  |   |
|--|---|
|  Nylund skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 7 min <br>0.5 km  |
|  Kjelvene balløkke<br>Ballspill           | 7 min <br>0.6 km |
|  Aura Fitness Storhaug                    | 2 min            |
|  SATS Storhaug                            | 2 min            |

## Boligmasse






«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

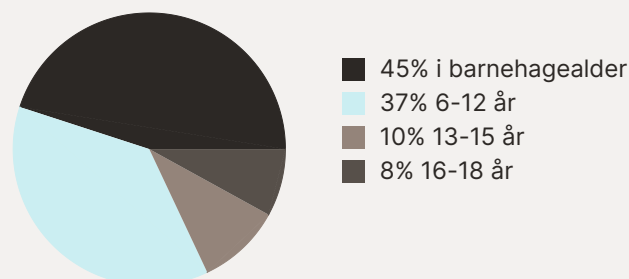
Sitat fra en lokalkjent



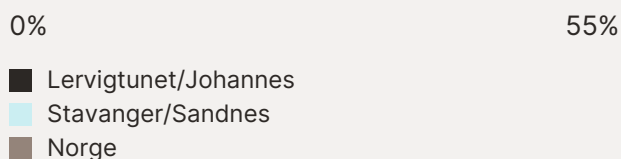
## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Mediegården          | 17 min  |
|  Apotek 1 Østre Bydel | 5 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

