

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lervigbrygga 229
4014 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 54/1099
Seksjonsnr. : 7
Stavanger kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 117 m²

Totalt bruksareal (BRA): 117 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

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	29.10.2025
Referansenummer	15076833
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0148
Hjemmelshaver/selger	Arild Anfindsen
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Arild Anfindsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6°C
Rapportdato	31.10.2025 07:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Lervigbrygga 229
Postnummer/sted	4014 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	54/1099
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 36 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2013		

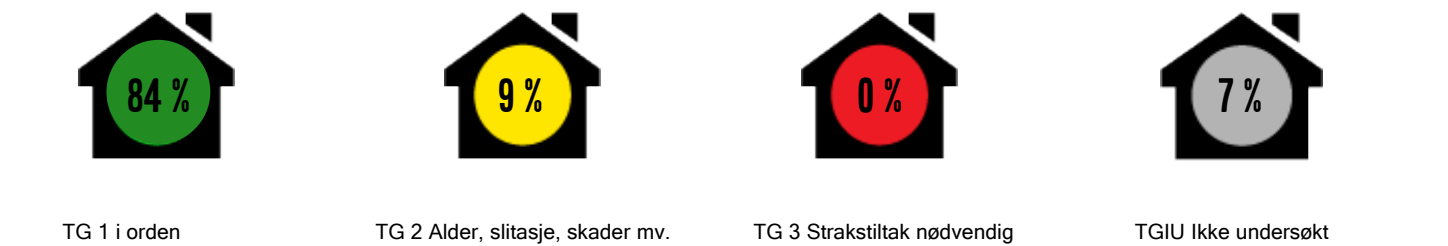
Byggemåte

Rekkehus.

Boligbygg oppført i 2013. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås. Vinduer, terrassedør og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme kombinert med elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon. Utgang fra kjøkken til balkong i 2.etg. Utgang fra tv-stue til terrasse i 1.etg.

Boligen inneholder i tillegg: 1 utvendig bod.
Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 3.etg		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad 1.etg		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

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

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	37	6		43	10
	Tv-stue, soverom, bad, bod, bod (under trapp) og hall.	Utvendig bod.			Terrasse.
2.etg	37			37	9
	Stue og kjøkken.				Balkong.
3.etg	37			37	
	2 soverom, bad og gang.				
SUM	111	6		117	19
Total bruksareal: 117 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 105m2 P-ROM og 6m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 3.etg

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater med downlights i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtreksventil på vegg.
Kombiskap for rør-i-rør system og vannbåren gulvvarme.
1 sluk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - 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	Synlige skader på rør eller koblinger (korrosjon) i kombiskap, men ikke tegn til pågående lekkasje. Ytterligere undersøkelser av rørlegger anbefales for å kartlegge eksakt tilstand.
		Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser (ved dør). Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen (yttervegger), som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad 1.etg

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater med downlights i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Dusjnisje med glassvegg og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtreksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Kombiskap for rør-i-rør system og vannbåren varme.
1 sluk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - 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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (fra bod). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Overflater gulv

Det observeres hakk i gulvfliser ved sluk i dusjsonen. Forhold av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken - 2.etg

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår glatte
Benkeplate av kompositt.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap og komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Brannslange under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.



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

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme kombinert med elektrisk oppvarming.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater vegger	Det observeres riss på veggoverflate over vindu på soverom. Forhold av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------	---

	TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/merker i gulvets overflatemateriale i stue. Forhold av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i hall. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
--	------	-----------------	--

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Innvendige trapper

Etasjeskiller - Alle etasjer

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
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: 2 soverom 3. etg, stue og kjøkken 2. etg og tv-stue og soverom 1. etg.

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

Skjevhetmåling

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekraner er plassert i kombiskap på bad 1. etg.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i sjakt på bad 1. etg.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Kombiskap for rør-i-rør system og vannbåren varme er plassert på bad 1. etg og bad 3. etg.
Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU

Varmesentral (eksempelvis
fyrkjele, varmepumpe,
fjernvarme, pelletsanlegg,
gasskjel etc.)

Anlegget er felles. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Radon

TGIU

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

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 aktuelt

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2013

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branttilløp 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:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i hall.

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. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

 **TG 1**

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

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.
Utvendig tekket med asfaltapp fra byggeår.
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU**

Helhetsvurdering

Yttertak er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/manglende sikkerhetsmessige forutsetninger.
Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når sikkerhetsmessige forhold ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 9m².
Rekkverkshøyde er målt til 1. 00 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 2**

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Søyle er råteskadet. Tiltak anbefales. Selger opplyser om at dette går på sameiet, og sameiet er informert om skade.
Moderate råteskader på rekkverk på balkongen. Råteskader bør utbedres.
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra tv-stue til terrasse på ca. 10m².
Terrasse i trekonstruksjoner med blomsterkasse i enden.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har en utvendig bod (ikke måleverdig).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Grunnmur, fundamenter

Plate på mark.

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

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Beslag som toppavslutning observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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.
1. etasje: Takhøyden målt til ca. 2. 41 meter.
2. etasje: Takhøyden målt til ca. 2. 51 meter.
3. etasje: Takhøyden målt til 2. 22 - 2. 82 meter (skråtak).

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.10.2017, arbeidene gjelder installasjon av AMS måler. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.12.2012 , arbeidene gjelder installasjon av det elektriske anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 27.10.2025.

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 varmtvannsbereder 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 ambisjonsniva 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 innkledd- og opplettede 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, innredningsmulighet (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 skjevheter 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.



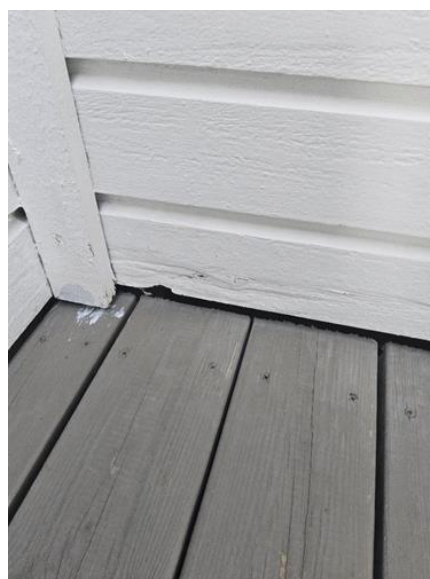
Våtrom - [Sluk på bad 3.etg (under dusjkabinett).]



Våtrom - [Korrosjon på vannrør i kombiskap.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Rekkverkshøyden.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Råteskader på rekkverk.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Råteskader på søyle.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Råteskader på søyle.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Våtrom - [Sluk på bad 1.etg.]



Våtrom - [Skader på gulvfliser i dusjsonen.]



Våtrom - [Fuktmåling bad 1.etg.]

Egenerklæring

Lervigbrygga 229, 4014 STAVANGER

27 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lervigbrygga 229

Postadresse

Lervigbrygga 229

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd her i hele vår eierperiode.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Anfindsen, Arild

Selger

Sandvold, Christine

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En flis på gulvet i badet i 3 etasje ved døra kan lyde som om det bom i liminga av flis, Ingen synlig sprik i flis eller fuger her.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Skiftet ut badekar med dusjkabinett i badet 3 etasje

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

Utskiftning av armaturer og montasje av kabinettet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Teqva/Sig Halvorsen

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 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 boligen 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

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Pumpe i vannbåren varmesystem ble skiftet ut på garanti.

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Den ene stolpen som bærer terrasse i 2 etasje, har råte i nederste halv meteren. Borettslaget har ansvar for utbedre dette. Noen enkelt bord ble byttet ut nå i sommer.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold, med unntak bordekke på balkong og plattinger som vi har beiset annet hver år.

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 95505039

Egenerklæringsskjema

Name
Sandvold, Christine

Date
2025-10-27

Identification

 **bankID** Sandvold, Christine

Name
Anfindsen, Arild

Date
2025-10-27

Identification

 **bankID** Anfindsen, Arild



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sandvold, Christine
Anfindsen, Arild

27/10-2025
21:11:52
27/10-2025
21:05:37

BANKID
BANKID

Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS
v/Morgan Thorsell
Postboks 228, 4302 SANDNES
E-post: thorsell@verdi-eiendom.no

Deres ref.: 203250148 . Vår ref.: 1694-1-07

Dato: 24.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Hageby B2 Og B3
Organisasjonsnr: 911822237
Seksjonseier: Anfindsen, Arild
Medeier: Sandvold, Christine
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Lervigbrygga 229, 4014 STAVANGER
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 54
Bnr. 1099

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6592654.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

TV og internett via Lyse

Sameiet har avtale med Lyse om energi/tappevann. Faktureres seksjonseier direkte etter forbruk samt månedsavgift. Ved eierskifter tilkommer et gebyr fra Smartly. Det er beboerne selv som er ansvarlig for at eierskifter meldes til Lyse Energi. Eierskifte gjøres ved bruk av linken under: <https://www.lyse.no/kundeservice/artikler/20101762127505-eierskifte-hvordan-melder-jeg-flytting-for-smartly-energiservice> Styret bør melde dette inn til megler, slik at det blir gjennomgått i salgsprosessen For spørsmål om løsningen kontakt Lyse.
Mulighet for lading av el-bil, ta kontakt med styre for mer informasjon Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i innværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 25% fra og med 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 483,00,-

Herav:

Kabel-tv

Felleskostnader

Pr. dags dato

529,00

2 954,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post

restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	356,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 075,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Molland pr. e-post: anders.molland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bernhard Haver Vagle, e-post: hagebyb2ogb3@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAGEBY B2 OG B3

Organisasjonsnummer: 911822237

Møtet ble avholdt 10. mars kl. 20:00, Østkanten motorbåtforening.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Anders Molland (OBOS) er valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen. Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anders Molland foreslått. Som protokollvitner ble Tore Andre Asheim og Espen Husevik foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000 kr

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 90.000 kr

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bernhard Haver Vagle

Følgende stilte til valg:

Bernhard Haver Vagle

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Helgøy

Følgende stilte til valg:

Sissel Helgøy

Signert 10.03.2025
Møteleder
Anders Molland /s/

Protokollvitne 1
Espen Husevik /s/

Protokollvitne 2
Tore Andre Asheim /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Hageby B2 og B3

Organisasjonsnummer: 911822237

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 12:00 til 6. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Bernhard Vagle er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Elise Vagle og Ivar Christer Fosnes velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av representant til SHP

Vi trenger en representant fra sameiet til å være vår representant i Sameiet Hageby Parkering (SHP) sammen med Sameiet Hageby B1. Se mer info i vedlegg.

Dette felles sameiet har ligget ubrukt siden oppstart, og er noe styret vil rydde opp i.
Dette anses som et tingrettsligsameie underlagt sameieloven.

Og parkerings kjeller med tilknyttet areal ligger der.

representant til SHP (1 år)

Følgende ble valgt:

Ivar Christer Fosnes (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ivar Christer Fosnes

SAMEIEVEDTEKTER – SAMEIET HAGEBY B2 og B3

Vedtatt ifm. seksjoneringsbegjæringen innsendt 3. januar 2013
Sist endret på årsmøte 04.03.20

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Hageby B2 og B3.

2. SAMEIETS GJENSTAND

Gjenstand for sameiet er de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 54 bnr. 1099 i Stavanger kommune, med påstående bygninger/installasjoner. Eierseksjonene og fellesareal er avmerket i seksjoneringstillatelsen.

I tillegg eier gnr. 54 bnr. 1099 eiendommen ½-del av gnr. 54. bnr. 1098. Gnr. 54 bnr. 1098 utgjør et fellesareal for gnr. 54 bnr. 1099 og gnr. 54 bnr. 1097, og skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av eierne av disse to eiendommene.

2.1 Den enkelte sameieandel/eierseksjon

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

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

2.2 Fellesareal

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

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

2.3 Hageparsell, bod og parkeringsplass

De seksjonene som har hageparseller, har disse som tilleggsdeler til sine eiendommer, i henhold til seksjoneringstillatelsen.

Sameiet eier sammen med Sameiet Hageby B1 (gnr. 54, bnr. 1097) en parkeringskjeller utskilt som en egen eiendom (anleggseiendom). De enkelte seksjoner har rett til parkering i parkeringskjelleren som fastsatt i tinglyst erklæring og i egen parkeringsplan. Parkeringskjelleren har et eget reglement som regulerer bruken av denne nærmere.

3. BRUK MV.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Den enkelte bruksenhet kan likevel bare nyttes i samsvar med formålet, jf. seksjoneringstillatelsen. Den enkelte eierseksjon må heller ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Styret i sameiet kan fastsette husordensregler for sameiet hvor det minimum skal fastsettes felles regler for bruk av solavskjerming, opphenging av tøy og dekorering av terrasser.

En sameier kan med styrets godkjennelse for egen regning og risiko gjennomføre tiltak på fellesarealer som er nødvendige for fremføring av teknisk infrastruktur, som for eksempel gassledning eller bredbånd til sameierens bruksenhet.

4. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter og/eller husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

5. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONER

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

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

6. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlikeholdt og renholdt. Vedlikehold og renhold av fellesareal forstås av sameiet ved styret, som har fullmakt til å forplikte sameiet ved innkjøp av tjenester, materiell og utstyr i forbindelse med renhold og vedlikehold.

Vedlikeholdsutgifter skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene.

Sameiet forestår organisering av utvendig renhold av vinduer på fasadene hvor en ikke kommer til fra de enkelte seksjonene. Denne kostnaden dekkes av de seksjoner som er avhengige av ordningen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommens fellesarealer.

7. FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller som skal bæres av den enkelte i henhold til punkt 5 ovenfor (indre vedlikehold) – så som vedlikehold av felles anlegg, eiendomsforsikring mv. – skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

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

Beboerne i Hageby B2 og B3, vil få rett til å benytte uteområdene til barnehagen beliggende i Sjøkvartalet etter barnehagens stengetid. For denne bruksretten skal Sameiet Hageby B2 og B3 ute et økonomisk bidrag til barnehagen for vedlikehold av utearealet.

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

8. SAMEIERMØTET

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

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, hvor hver seksjon i sameiet har én stemme.

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

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

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne eller forretningsfører. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøte, blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelige for sameierne.

9. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

10. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

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

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- o Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- o Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse
- o Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30, 2. ledd
- o Vedtak som innskrenker næringsseksjonenes adgang til å drive virksomhet jf. vedtektenes pkt. 3

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere,

jf. eierseksjonslovens § 30 siste ledd. Salg av eierseksjoner med tilhørende rettigheter trenger ikke tilslutning fra sameiermøtet.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

12. STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 4 medlemmer samt ett varamedlem, som alle velges av sameiermøte. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøte. Ved sammenlikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. I det første sameiermøte hvor styre velges skal det likevel bestemmes at ett styremedlem samt varamedlemmet i det første valgte styre skal tjenestegjøre i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle de ordinære styremedlemmer.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierene vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et à konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av fellesutgifter
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av seksjonene, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av eiendommen
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg
- besørge sameiet registrert i foretaksregisteret innen 6 måneder etter seksjoneringstillatelse er innvilget jf. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd

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

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år av gangen.

14. HABILITET

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

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

15. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

16. ANSVAR UTAD

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

17. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

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

18. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens

grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Retten til å innfordre kravet ved pant i eierseksjonen bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

19. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

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

20. LOV OM EIERSEKSJONER

Utover denne avtale kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Husordensregler for sameiet Lervig Hageby B2 og B3

Vedtatt på sameiermøte 19.11.2013

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Det skal også utvises nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i området.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, og 23.00 og 09.00 lørdag samt helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Beboerne skal påse at alle fellesdører til garasje er låst til enhver tid.

§ 4. Garasje/parkering

Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser. Parkeringsplasser må holdes ryddig av eier av parkeringsplass. Oppsamling av unødvendig skrot og brannfarlig materiale er ikke tillatt. I garasjen må ikke gjenstander plasseres, slik at det hindrer parkering helt inntil vegg og dermed vanskeliggjør parkering for andre.

Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

Gjesteparkering skal utelukkende brukes av gjester til sameiet for korttidsparkering, og ikke brukes til permanent parkering. Maksimal parkeringstid på gjesteparkering er 48 timer. Ved brudd på parkeringsbestemmelsen kan styret etter advarsel fjerne bil for eiers regning.

Det er ikke tillatt med store reparasjoner, oljeskift etc. inne i garasjen eller på sameiets område. Det er røyking forbudt i garasjeanlegget. Gangveiene gjennom sameiet skal i hovedsak være bilfrie. Utrykningskjøretøy skal alltid kunne komme seg frem. Varelevering, inn-og utlossing av store mengder bagasje er tillatt, men vis hensyn til barn som leker. Kjøring skal foregå i gangfart.

Tap av systemnøkler må omgående meldes til styret slik at tiltak kan iverksettes for å hindre adgang for uvedkommende. Sameier som har mistet nøkler vil bli erstatningsansvarlig. Det er bare styret/OBOS som har myndighet til å bestille nye eksemplarer i låssystemet.

Se vedlegg - oversikt parkering.

§ 5. Balkonger / Terrasser / Eget uteområde

Grilling er tillatt med strøm eller gass såfremt det skjer under konstant tilsyn. Engangsgrill er forbudt, og utvis hensyn ved bruk av kullgrill. Renner og avløpsrør fra balkong/terrasser må renses jevnlig slik at tilstopping unngås, dette er hver huseier ansvarlig for gjennomføringen av.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal kastes i nedgravde konteinere. Sjøppel skal ikke henges utenfor konteinerne. Søl omkring de nedgravde konteinerne må fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 8. Dyrehold

Dyrehold som er til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Hunder skal holdes i bånd hele året og avføring skal fjernes av dyreeier. Dyreeiere er ansvarlige for dyrs oppførsel så langt det er rimelig.

§ 9. Fasadeendringer

Sameiets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, markiser, solskjerming, levegger, plattinger, parabolantennar og lignende. Ingen monteringer/endringer kan gjøres på tak. Ved brudd på regelen kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til opprinnelig stand.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at brannslange og røykvarslere i den seksjonen han eller hun eier fungerer. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Bruk av rekkehuset

Arbeider som krever autorisert personell skal utføres av slike. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, vanntilførsel, avløp eller elektrisk anlegg må ikke foretas. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må styret og en annen kyndig fagperson varsles.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggforskrifter og om nødvendig må tillatelse fra offentlige myndigheter innhentes. Sameiet skal varsles og være høringspart i slike saker.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bod eller garasje.

§ 12. Dugnad

Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad. Styret anmoder at minst en beboer fra hver enhet møter til utlyste dugnader.

§ 13. Eierskifte/Utleie

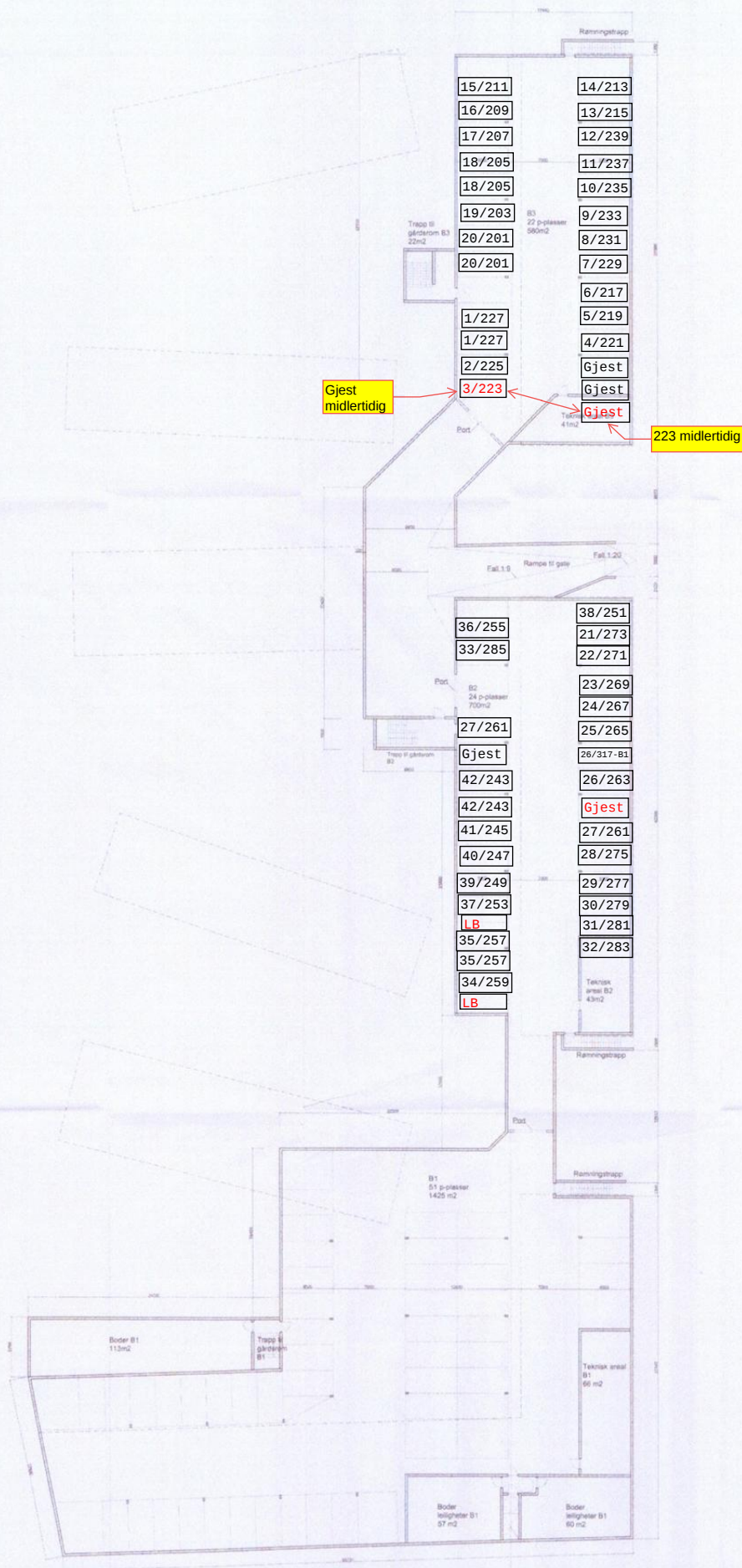
Beboere som selger eller leier ut sin enhet plikter å gi melding om dette til styret. Ved utleie av enheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

§ 14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 15. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAGEBY B2 OG B3

Organisasjonsnummer: 911822237

Møtet ble avholdt 10. mars kl. 20:00, Østkanten motorbåtforening.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Anders Molland (OBOS) er valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen. Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anders Molland foreslått. Som protokollvitner ble Tore Andre Asheim og Espen Husevik foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000 kr

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 90.000 kr

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bernhard Haver Vagle

Følgende stilte til valg:

Bernhard Haver Vagle

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Helgøy

Følgende stilte til valg:

Sissel Helgøy

Signert 10.03.2025
Møteleder
Anders Molland /s/

Protokollvitne 1
Espen Husevik /s/

Protokollvitne 2
Tore Andre Asheim /s/

Rekvirent: Lervig Brygge AS
Org. nr. 988 675 962
c/o Selvaag Bolig Rogaland
Auglendsmyrå 8
4016 STAVANGER



Rett kopi bekrefte

Doknr: 1085873 Tinglyst: 20.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring vedrørende gnr. 54, bnr. 1097, 1098 og 1099 i Stavanger kommune

Lervig Brygge AS, org. nr. 988 675 962, som hjemmelshaver til gnr. 54, bnr. 1097, 1098 og 1099 i Stavanger kommune, erklærer at følgende skal gjelde for eiendommene:

Lyse Energi AS org. nr. 980 001 482, Stavanger kommune org. nr. 964 965 226 og Ivar IKS org. nr. 871 035 032 har rett til å ha liggende og vedlikeholde nødvendige ledninger på eiendommene. Denne retten inkluderer tidsubestemt rett til å anlegge og ha ledninger og eventuelle kummer på eiendommen, samt rett til ferdsel på eiendommene for fremtidig drift og vedlikehold.

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller annen type byggverk/anlegg over eller ved ledningene i en avstand av 4,0 meter, regnet fra ytre kant av rør. Dette beltet må ikke benyttes slik at ledninger eller kummer og utstyr utsettes for skade eller fare, f.eks. ved graving. Det må ikke utenfor byggeforbudsfeltet foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter el. lign, på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledninger eller kummer og utstyr. Slike arbeider kan utføres uten ansvar for grunneieren dersom denne på forhånd varsler Stavanger kommune, og utfører arbeidet etter kommunens anvisning.

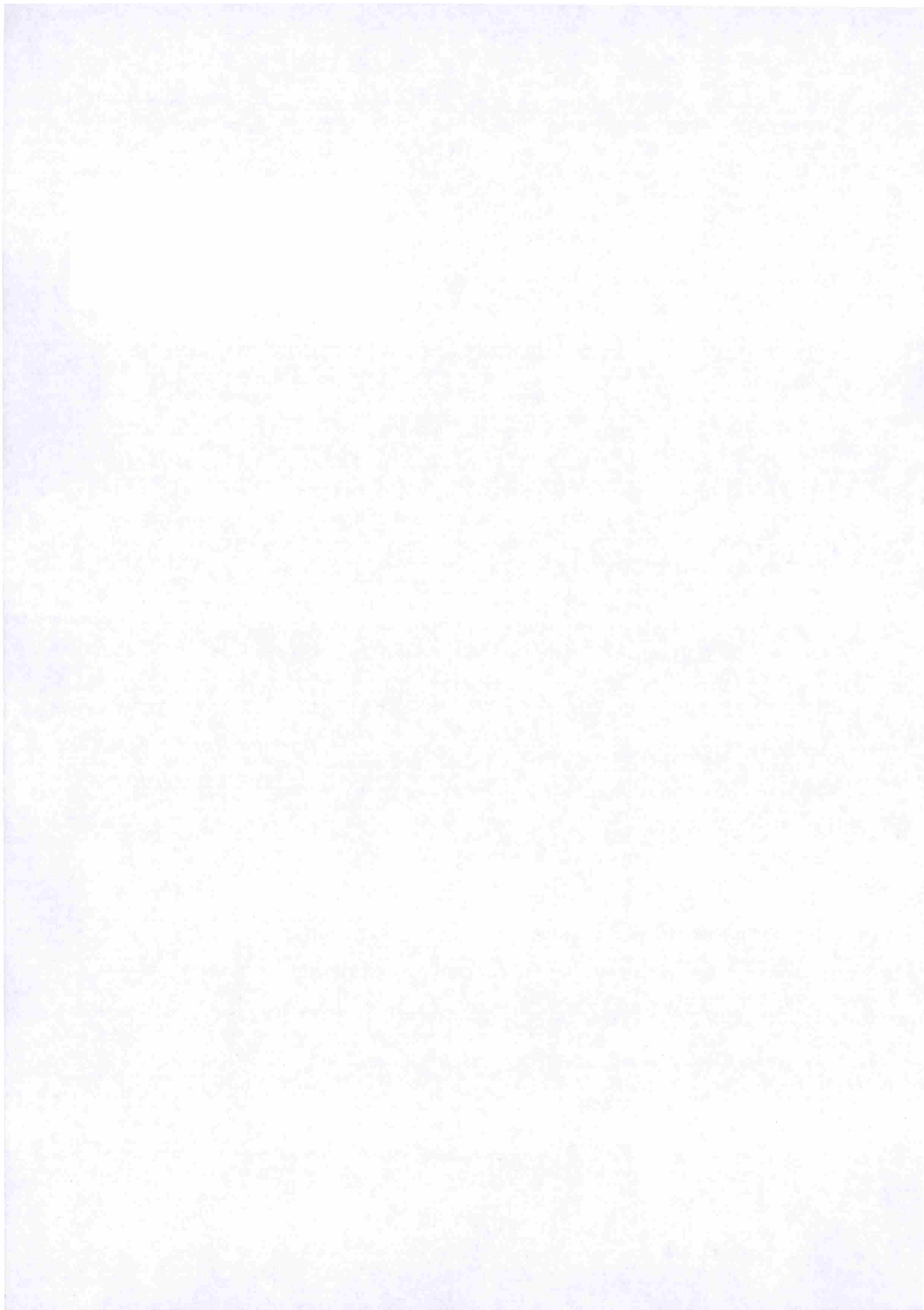
Erstatning for grunn og eventuelle skader, ulemper m.v. i forbindelse med dette anlegg, fastsettes ved minnelig avtale.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 54, bnr. 1097, 1098 og 1099 i Stavanger kommune.

Oslo 18.12.2012, Lervig Brygge AS, org. nr. 988 675 962,

e.f. Karianne Hoffart, advokat

Karianne Hoffart
Advokat



KLUGE Advokatfirma AS
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117



Doknr: 826803 Tinglyst: 29.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Lervig Brygge AS, org. nr. 988 675 962, som er eier av og hjemmelshaver til gnr. 354 bnr. 8 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Følgende eierseksjoner i sameiet Hageby B1 gnr. 54 bnr. 1097 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 1, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 43, 45, og 46.

Følgende eierseksjoner i sameiet Hageby B1 gnr. 54 bnr. 1097 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 38, 39, 40, 41, 42, 44 og 47.

Følgende eierseksjoner i sameiet Hageby B2/B3 gnr. 54 bnr. 1099 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40 og 41.

Følgende eierseksjoner i sameiet Hageby B2/B3 gnr. 54 bnr. 1099 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 1, 18, 20, 26, 27, 35 og 42.

Lervig Brygge AS, org. nr. 988 675 962, skal ha evigvarende rett til fire parkeringsplasser i Eiendommen.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av styrene i Hageby B1 og Hageby B2/B3. Nærmere regler for bruken av parkeringsplassene følger av eget reglement for Eiendommen.

De rettigheter som fremkommer overfor kan transporteres mellom de ulike seksjonene i Hageby B1 og Hageby B2/B3. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysing av transporten er da hjemmelshavere til den seksjon som transporterer rettigheten bort fra seg.

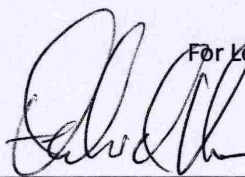
2 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Samtlige rettighetshavere er – gjennom medlemskap i sameiet Hageby 1 og sameiet Hageby B2/B3 forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Nærmere bestemmelser om dette følger av nevnte sameies sameievedtekter.

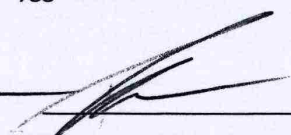
Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 354 bnr. 8 i Stavanger kommune.

Stavanger, den 25 / 8 2014

Før Lervig Brygge AS



Halvard Kverne



Baard Schumann

Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigbrygga 229, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1099/0/7
Dato: 2025-10-24
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

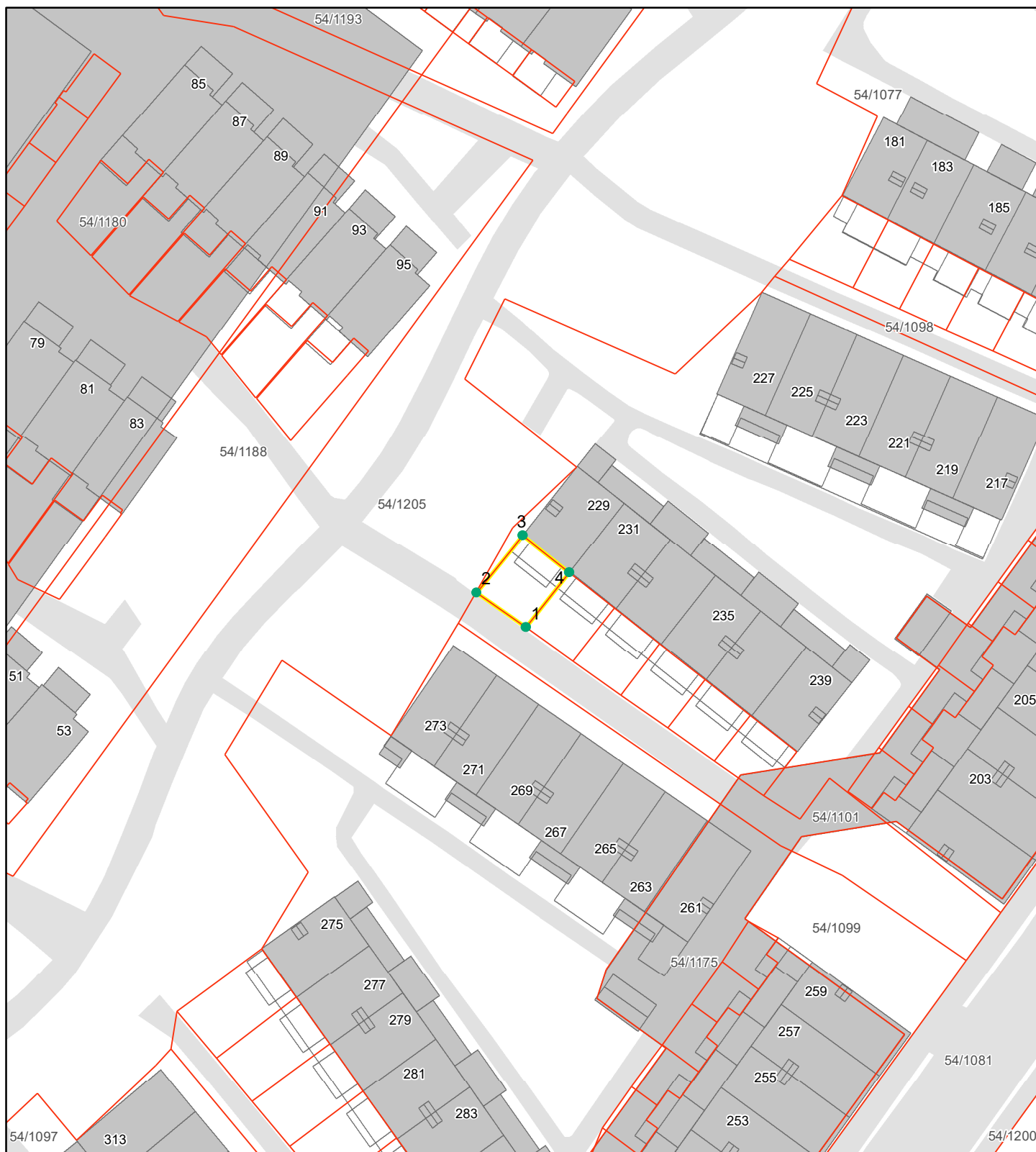


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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 : 24.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540798.78909	313964.352504	Ikke spesifisert	5.58	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6540801.99175	313959.798924	Ikke spesifisert	6.76	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6540807.22978	313964.040945	Ikke spesifisert	5.46	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6540803.86211	313968.319119	Ikke spesifisert	6.46	Umerket		Tatt fra plan	10	0

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lervigbrygga 229, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1099/0/7

Dato: 2025-10-24

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1785B7

Ikrafttredelsesdato: 21.6.2007

Stavanger
kommune





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Lervigbrygga 229

Nabolaget Breivig/Lervig søndre - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

🚗 Sølilands gate Linje 4, X74	6 min 🚶 0.4 km
🚉 Paradis stasjon Linje L5	5 min 🚶 2.4 km
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 🚶 2.6 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚶

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	14 min 🚶 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	9 min 🚶 3.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Bergeland videregående skole 700 elever	24 min 🚶 1.9 km

«Det er et veldig kjekt bomiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

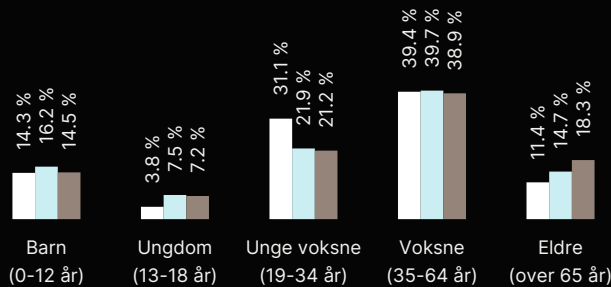


Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	2 min 🚶 0.1 km
Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	8 min 🚶 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Lervig Brygge	4 min 🚶
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	6 min 🚶 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025