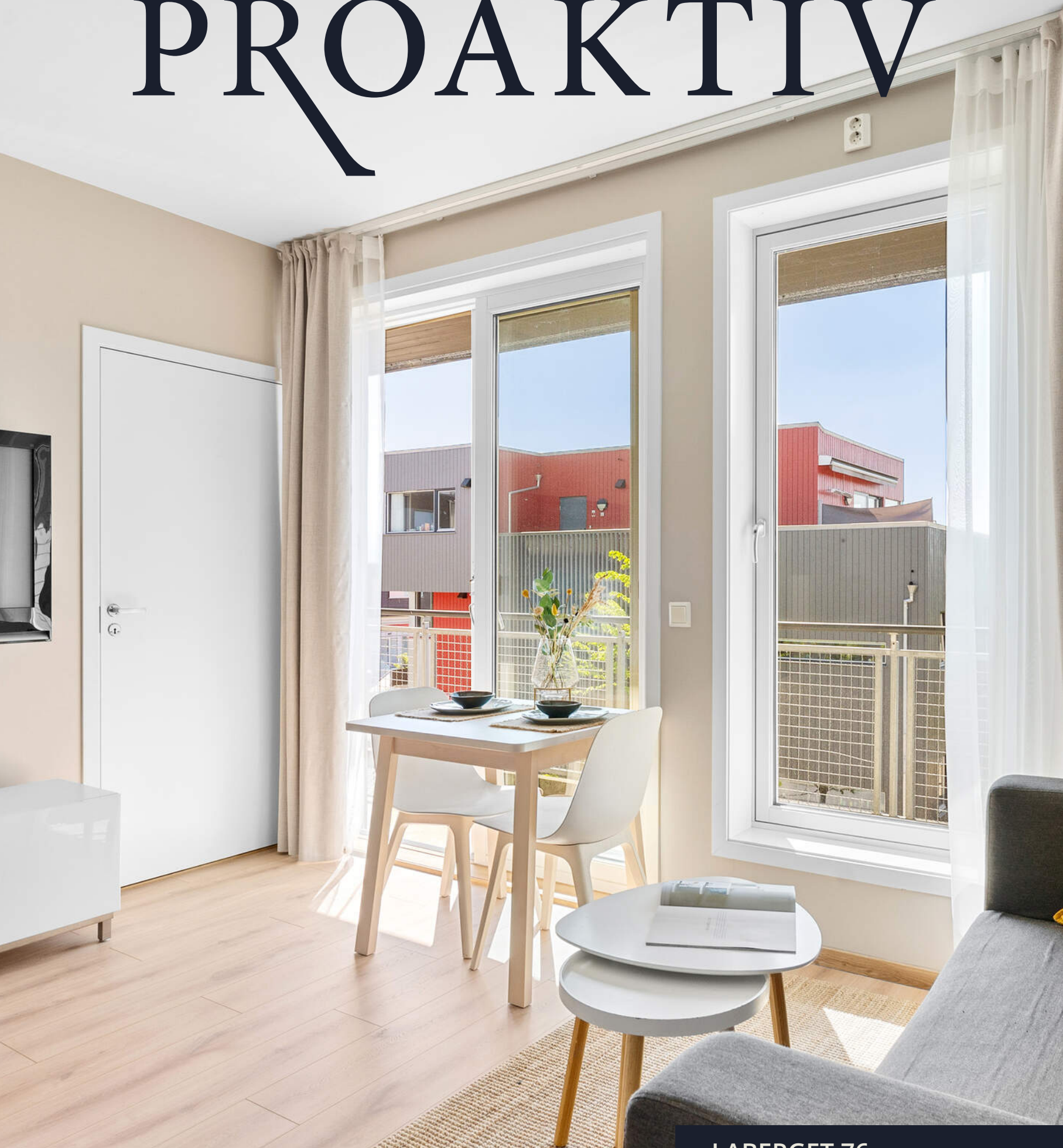


PROAKTIV



LABERGET 76



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HINNA PARK

Attraktiv og arealeffektiv leilighet med parkering i lukket anlegg og balkong - sentralt i Hinna Park.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Laberget 76, 4020 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 16, bnr. 1269, snr. 49 i Sameiet Parken Panorama

Kommunale avgifter: 5.014,- per år.

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 99.000,-

Andel fellesgjeld: 44.338,-

Totalpris: 3.533.338,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 2/1

BRA: 33 m²

BRA-i: 33 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket anlegg.

Tomt: 2479.1 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 1.571,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/strøm fellesareal, administrasjonskostnader

Energimerke: Energiklasse: Lys Grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
34	95		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tunglund

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



HINNA PARK

Kommune: Stavanger / **Område:** Hinna Park

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Laberget 76 ligger på attraktive Hinna Park, et område kjent for å kombinere moderne byliv med naturnærhet og sjøutsikt. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt til sjø/fjell i to retninger.

Området er planlagt med fokus på livskvalitet, estetikk og tilgjengelighet. Her finner du flotte grøntområder, stilrene bygg, nydelig arkitektur tilpasset mennesker i alle livsfaser og gode turmuligheter. Den bilfrie strandpromenaden og småbåthavnen er populære blant både beboere og besøkende.

Hinna Park er i kontinuerlig utvikling og har på kort tid blitt et ettertraktet område for både bolig og næring. I gangavstand finner du alt fra dagligvarebutikker (Helgø Meny, Rema 1000), kafeer og spisesteder til treningssenter, apotek, vinmonopol og helsetilbud - alt samlet i og rundt Stadionparken.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Stadionparken Linje 11	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	9 min 🚶 0.7 km
🚊 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 🚶 7.8 km
✈️ Stavanger Sola	15 min 🚶

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stadionparken	7 min 🚶
Helgø Meny Stadionparken PostNord	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

📦 Stadionparken	7 min 🚶
🏪 Vitusapotek Hinna Park	7 min 🚶

SPORT

⚽ Viking stadion- treningsbane Fotball	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 🚶 0.8 km
🏊 Arena Treningssenter	7 min 🚶
🏊 SATS Hinna	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Gnist Stavanger	8 min 🚶
🚗 Uno-X Hinna	15 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området har også en sterk tilknytning til både sport og kultur. Lyse Arena (Viking Stadion) ligger like ved og brukes til både fotballkamper og store konserter. Vaulen badeplass, en av byens mest populære, ligger i gangavstand med strender, lekeområder og stupebrett.

Kommunikasjonsmulighetene er svært gode. Jåttåvågen togstasjon ligger kun få minutters gange unna, med raske forbindelser til både Stavanger sentrum og Sandnes. Det er

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

også gode bussforbindelser og enkel tilkomst til E39 for deg som pendler med bil.

Bebyggelse

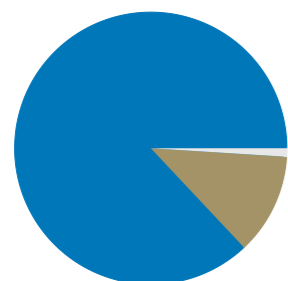
Området består hovedsakelig av leiligheter og næringsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



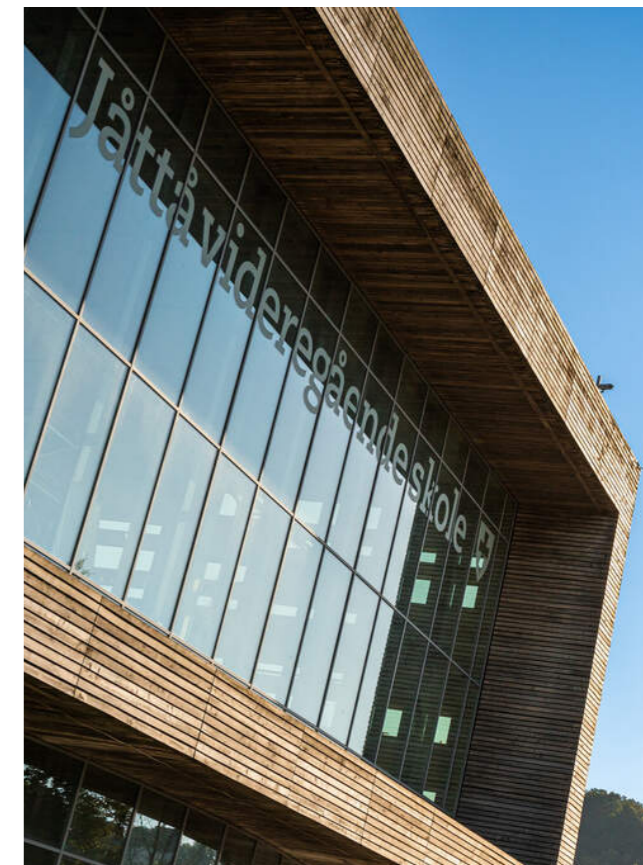
1% enebolig
12% rekkehus
87% blokk

SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Jåttå videregående skole	10 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 1 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	14 min 1.1 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL LABERGET 76

Leiligheten har balkong og parkering i lukket anlegg

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg.

Tomtestørrelse

2 479 m²

Beskrivelse av tomt

felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport. Registrerte tilstandsgrader har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Fredag, 10. april 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder bad, stue/kjøkken, soverom, entré, samt bod i garasjen.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 33 kvm

Total BRA: 33 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 12 kvm

Takhøyde fra: 234cm til 265cm.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Laberget 76 - en attraktiv og arealeffektiv toppleilighet med parkering i lukket anlegg og balkong - sentralt i Hinna Park. Laberget 76 ligger på attraktive Hinna Park, et område kjent for å kombinere moderne byliv med naturnærhet og sjøutsikt. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt til sjø/fjell i to retninger. Hinna Park er i kontinuerlig utvikling og har på kort tid blitt et ettertraktet område for både bolig og næring. I gangavstand finner du alt du trenger.

Leiligheten byr på en lys og åpen stue/kjøkken løsning, romslig

soverom, balkong og helfliset bad med varmekabler på gulv.

Stuen har store vindusflater som lyser opp leiligheten. Her er det god plass til sofa og annet møblement. Fra stuen er det utgang til balkong - perfekt for morgenkaffen. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen som skaper en sosial atmosfære. Det er stilrent med lyse og gråe, glatte fronter som komplementerer leiligheten.

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Her er det fine fargetoner og et stort vindu som slipper inn rikelig med lys. Badet ligger ved siden av soverommet og er helfliset med varmekabler på gulv. Det er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt en flott leilighet med attraktiv beliggenhet. Velkommen til visning!

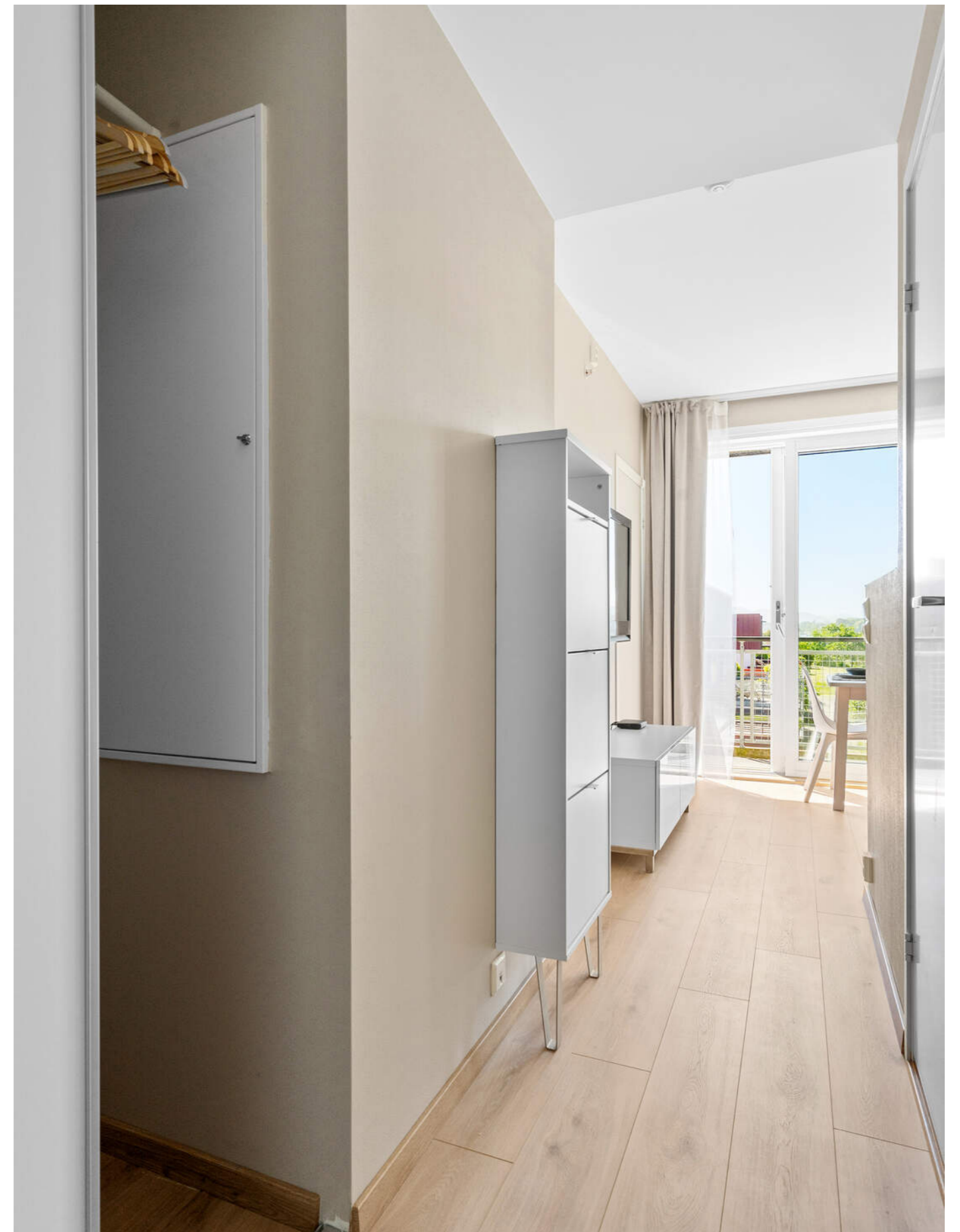
Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad

Ellers elektrisk.

Info strømforbruk

Leiligheten er ikke tilknyttet Norgespris.



STUE

Stuen har store vindusflater som lyser opp leiligheten. Her er det god plass til sofa og annet møblement. Fra stuen er det utgang til balkong - perfekt for morgenkaffen.





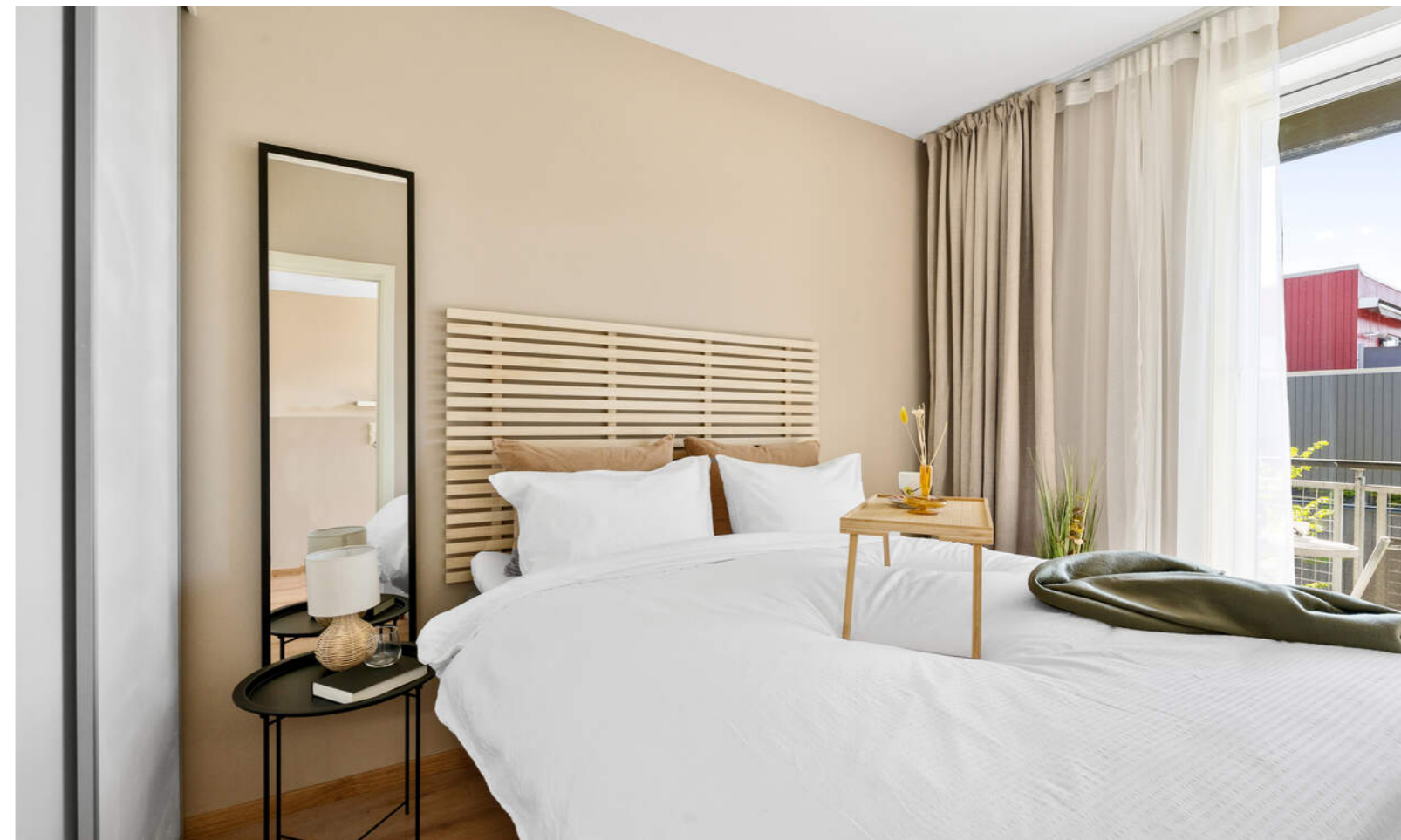
KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen som skaper en sosial atmosfære. Det er stilrent med lyse og gråe, glatte fronter som komplementerer leiligheten.



SOVEROM

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Her er det fine fargetoner og et stort vindu som slipper inn rikelig med lys.



BADET

Badet ligger ved siden av soverommet og er helfliset med varmekabler på gulv. Det er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- 50 leiligheter. Fordelt på tre blokker.
- Oppmerket parkering i kjelleranlegg.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Lading av elbil er mulig i egen ladestasjon. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinje.
- Avtale om renhold av fellesareal og vindusvask.
- Mulighet for leie av plass i kajakkstativ i garasjeanlegget. Kontakt styret for mer informasjon.
- Høsten 2025. Sameiet holder på å skifte ut vinduer og tilhørende utbedringer av fasaden. Dette er lånefinansiert. Kontakt styret for mer info om status på prosjekt.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

1.571,-

Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/strøm fellesareal, administrasjonskostnader

Hvorav:

Felleskostnader: 1321,-

Forbruksvann: 250,-

Andel fellesgjeld

44.338,- per onsdag, 8. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 32607859778, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 08.04.2026: 4 692 135

Andel av saldo: 44 339

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin

30.09.2045)

Andel fellesformue

11.195,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. -5 605

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 771 008,-.

Budsjettert resultat for 2025 var kr. -1 670 128

Dette er grunnet utskifting av vinduer, garasjeport og tilhørende utbedringer.

Regnskap for 2025 foreligger ikke pt.

Dyrehold

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboere kan likevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for dette, og det ikke er til ulempe for sameiet eller andre brukere av eiendommen. Se i vedtekter vedlagt i salgsoppgave.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS

Polisenummer7049537

Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke vært mulig å innhente. For å få et omtrentlig estimat kan man benytte boligkalkulatoren fra Skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger (firma) ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Møbler, belysning, gardiner, hvitevarer, vaskemaskin, og div.

løvsøre og kjøkkenutstyr etc. medfølger (møbelpakke er valgfritt). All Inklusive - perfekt for deg som vil bo eller ønsker å leie ut.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.04.2013.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/16/1269/49:

27.05.1966 - Dokumentnr: 302951 - Skjønn

OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN

Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1269

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2006 - Dokumentnr: 10838 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2010 - Dokumentnr: 96147 - Bruksrett

Gjelder parkeringsplasser.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2006 - Dokumentnr: 10838 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 49

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 32/3572

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 T.O.M. 50

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål

Kommuneplan:

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan:

Id 1935B

Navn JÅTTÅVÅGEN FELT B1-B2-B3-O1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

Kjerneinformasjon

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 476 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 489 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker

Kjerneinformasjon

elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

I henhold til gjeldende vilkår kan boligselgerforsikring ikke tegnes, da selger er en virksomhet.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: plantegninger kr 700,00, Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 14 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 46 400.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 9 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 176.

Totale kostnader kr. 68 576.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før

oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

5.014,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Det er ikke opplyst om eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene. Kjøper bør være oppmerksom på at eiendomsskatt kan komme i tillegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 16. april 2013

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Dato salgsoppgave
14.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»


-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Laberget 76, 4020 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 16, bnr. 1269, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22514-1031

Referansenummer: OU6197

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



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

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 15

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørresen

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 15

Labergget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

T

Tiltak under kr 20 000

T

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

T

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

T

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

T

Tiltak over kr 500 000

Labergget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.

Registrerte tilstandsgrader har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Rørnett og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i tre.
Balkong med betonggulv og stålrekkverk.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Laminat på gulv og tapet på vegger.
Malte plater i tak.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Betongdekke med laminatgulv.
Malte glatte innerdører og skyvedør.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår TEK 1997-2010.

Fliser på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Stålsluk og plastsluk med smøremembran av ukjent utførelse.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fronter med glatte overflater.
Kjøleskap og komfyr er installert.
Benkeplate i laminat.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør-system lokalisert bak dør i gang.
Avløpsrør av støpejern.
Balansert ventilasjon.
Det anbefales service hvert 5 år. og filterskift en gang i året.
Sentralt varmtvannsbereidning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

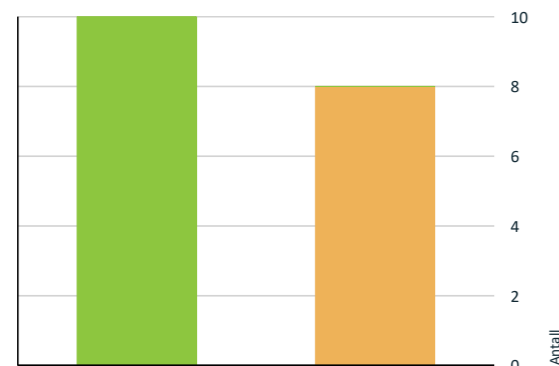
- Det foreligger ikke tegninger

Labergget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⓘ **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ⓘ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ⓘ **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ⓘ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ⓘ **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ⓘ **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ⓘ **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ⓘ **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 6 av 15

Labergget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Bytte gulv

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduet på soverommet kan kun åpnes til luftstilling og lar seg ikke åpne helt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet på soverommet bør utbedres slik at det kan åpnes fullt. Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktnivået og utbedre slitte karmene og sprekker i treverket, for å unngå videre forringelse, redusert funksjon og risiko for råteskader.

TO 2 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert høyt fuktnivå i nedre del av skyvedøren.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i dørkonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Fuktmålingene er utført med MMS 3 Protimeter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tørkes ut fuktig treverk i dørkonstruksjonene og overflatene bør etterbehandles med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for redusert levetid på dørkonstruksjonene, økt vedlikeholdsbehov og mulige følgeskader som følge av fuktinntrengning.



Høyt fuktnivå i nedre del av skyvedør.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med betonggulv og stålrekkverk.

TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv og tapet på vegger.
Malte plater i tak.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 7 av 15

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører og skyvedør.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår TEK 97-10.

Normal levetid før utskifting av våtrom med keramiske fliser på membran og lettvegg er 10–20 år.

Normal levetid før utskifting av keramiske fliser er 10–30 år.

Normal levetid før utskifting av våtrom med vinylbelegg er 10–30 år.

Normal levetid før reparasjon av keramiske fliser er 5–15 år.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader eller forverring av det kosmetiske inntrykket.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk og plastsluk med smøremembran av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilleggende konstruksjoner.

Dusjhjørnet grenser mot nabo og yttervegg.

Det er åpent i konstruksjonen bak rør-i-rør-skap/dør, Treverk ikke observert i umiddelbar nærhet.

Ingen synlige tegn til fukt eller lekkasje på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fronter med glatte overflater. Kjøleskap og komfyr er installert. Benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert eldre svelling på platen under vasken og kantbåndet er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kantbåndet bør festes eller byttes, og vurder om platen under vasken bør skiftes ut.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system lokalisert bak dør i gang.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 8 av 15

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 9 av 15

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Det anbefales service hvert 5 år. og filterskift en gang i året.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsbereider. Anlegget er ikke besiktiget, og tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 10 av 15

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjglass i felles garasjanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknikk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 11 av 15

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	33			33	12
SUM	33				12
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré		

Kommentar

Takhøyde fra: 234cm til 265cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt gulv.

Ja Nei

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1269		49	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Laberget 76

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jåttåvågen i Stavanger kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 14 av 15

Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1269
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1031

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 15 av 15

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

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.



Energiatest

Adresse Labergget 76, 4020 STAVANGER		
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiatest-2026-280291	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300798453	
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 1269	
Seksjonsnummer 49	Bruksenhetsnummer H0301	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 33,0 m²	Oppvarmet bruksareal 33,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
136,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år
4 508 kWh

Ordensregler for Sameiet Parken Panorama.

Ordensregler pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer, og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal være det trivelige sted/området slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er derfor viktig å følge de bruksanvisninger som er og blir gitt av styre og generalforsamlingen. Meld fra til styret umiddelbart om skader som oppdages/oppstår i boligen. Det påligger beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir, snusposer, sigaretter og lignende må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Oppsetting av ekstra antenner m.v. på og utenfor terrasse er ikke tillatt. Utendørs tørking av klær er ikke tillatt.

Vis hensyn til naboene.

I tiden kl. 23.00-06.00 skal det være ro i boligene og terrassene. Støyende arbeid må unngås på søndag og helligdager eller 1. og 17. Mai. Forøvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre samboere.

Sykler, leker og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger. I garasjen og utenfor er det merkede plasser for sykkel. Bildekk skal ikke oppbevares i garasjen, men i egen bod eller påvist plass.

Renhold.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde bodene rene. Ristene/slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene slik at ikke overvann trenger inn i boligene. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar. Sjøpøl skal ikke mellomlagres i oppganger eller i garasjen, men kastes omgående.

Bruk av åpen ild, grilling.

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke åpen ild. **Kun godkjent gassgrill eller elektrisk grill.**

Plener og beplantning.

Vær med å passe på at busker og beplantning ikke blir ødelagt.

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboere kan likevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for dette, og det ikke er til ulempe for sameiet eller andre brukere av eiendommen. (jfr. Paragraf 19 i lov om eierseksjoner).

Det er ikke tillatt å slippe hund eller katt ut på eiendommen alene for lufting.

Hunden skal holdes i band på dette området.

Skulle hunden være så uheldig og gjøre fra seg, sørg for å fjerne dette straks.

Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det holdes 1 hund eller 1 katt dersom gode velferdsmessige grunner tilsier det. Søknaden sendes til styret med begrunnelse (gjørne fra lege). Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyrehold. Med søknaden skal det vedlegges en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen 1(en) mnd. fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Eventuelle klager på dyrehold må skje skriftlig til styret. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret kunne vurdere oppsigelse.

Parkering.

Benytt din parkeringsplass i parkeringsanlegget. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy og sykler på anviste plasser.

Eventuelt oljesøl etc. må fjernes umiddelbart eller det vil bli fjernet for eiers regning.

Vedtatt av sameiermøtet, den 15. mars 2012.

SAMEIET PARKEN PANORAMA

Stavanger den

Charles Th. Hein
Styreleder

Grethe Eriksen
Styremedlem

Arne B. Samuelson
Styremedlem

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

PARKEN PANORAMA

(org.nr. 990 292 701)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Sist endret etter vedtak på årsmøtet 24. mai 2022.

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	4
2-1 Rettslig råderett	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering og bod	4
4-1 Organisering	4
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantet sikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	8
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Representasjon og fullmakt	9
9 Årsmøtet	9
9-1 Myndighet	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
9-5 Møteledelse og protokoll	10
9-6 Stemmerett og fullmakt	10

9-7 Beslutninger på årsmøtet	10
10 Elektronisk kommunikasjon	11
11 Revisor og forretningsfører	11
12 Forsikring	11
13 Ugildhet og mindretallsvern	11
13-1 Ugildhet	11
13-2 Mindretallsvern	12

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Parken Panorama. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.6.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16 bnr. 1269 i Stavanger kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkonger/terrasser og private utearealer nærmere presisert i seksjonsbegjæringen.

Det er i seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjonerings fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/private uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Således hører til fellesarealene blant annet:

- hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner
- inngangsdører
- vinduer
- trapperom med heis
- ganger
- andre fellesareal
- uteareal
- fellesanlegg, stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre vanlige ordensregler.

4 Parkering og bod

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 62 parkeringsplasser på fellesareal i garasjeanlegget, hvorav 54 disponeres av sameiet. Hver seksjon får en fast parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg og det medfølger en bod plassert i forbindelse med garasjeanlegget.

Garasjeplass og bod fordeles og merkes av sameiet.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Det er tilrettelagt for lading av elbil ved hver enkelt parkeringsplass i fellesgarasjen.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, 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) vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten
- i) vinduer og ytterdører
- j) løpende renhold av balkonger/terrasser med rekkverk, vedlikehold og utskifting av tremmer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt vedlikehold av det interne felles fordelingsnettet for levering av naturgass (det er lovpålagt årlig service på den enkelte seksjonseiers gassovner og gasskomfyrer).
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
- (6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (fremgår av seksjonsbegjæringen, evt. begjæring om reseksjonering) med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Felleskostnader er blant annet:

- eiendomsforsikring
- offentlige avgifter og gebyrer
- kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, herunder parkeringsanlegget
- fjernvarme
- lys/oppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameiet kjøper fjernvarme/varmtvann og betaler etter forbruk. Forbrukt varme fordeles deretter på hver leilighet etter nøyaktig forbruk etter avlesning pr. 31.12. en gang pr. år.

Det er tilrettelagt for levering av naturgass til den enkelte seksjon.

Sameiet skal forskuddsbetale:

- forbruk av gass til leverandør av gass (nåværende leverandør er Lyse AS)
- service som utføres på den enkelte seksjonseiers anlegg til serviceleverandør

Måler skal avleses den 1. desember hvert år av seksjonseier og målerstand (tall) sendes til styret. Nøyaktig faktura for forbruk og service vil bli sendt hver enkelt seksjonseier i løpet av desember måned.

- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.
- (4) Seksjonseiers unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader inkludert tillegg anses som mislighold fra seksjonseierens side.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. I tillegg skal styret bestå av to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styre- og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det konkrete tilfellet.

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- eventuelle styrehonorar
- bli forelagt styrets årsberetning for foregående kalenderår
- behandle og vedta budsjett for inneværende kalenderår

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leie av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. En seksjonseier har også rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet tillater det med vanlig flertall. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

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

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

11 Revisor og forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

12 Forsikring

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

Dersom for eksempel vannledning til oppvaskmaskin eller vaskemaskin er årsak til vannlekkasjer er dette en privat eiendel og seksjonseier skal selv betale egenandel kr 10.000,-.

Balkonginnglassing som gjøres og betales av seksjonseier dekkes av felles forsikring. Egenandel kr 10.000,- dekker av seksjonseier selv.

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

13 Ugildhet og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

13-2 Mindretallsvern

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Parken Panorama.

Onsdag 29.10.2025, kl. 18:00

Garasjen

Styret ønsker at det ekstraordinære årsmøtet skal gjennomføres effektivt, og satser på at møtet varer 30 minutter. Ved behov så blir vi selvsagt lengre.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Orientering om status i vindusprosjekt og pågående vedlikeholdsarbeid

3 Økning av sameiets felleslån

Styret
Sameiet Parken Panorama

2. Orientering om status i vindusprosjekt og pågående vedlikeholdsarbeid

Som tidligere informert pågår utskifting av vinduer og tilhørende utbedringer av fasadene i sameiet. Arbeidet har vist seg å være mer omfattende enn først antatt, blant annet på grunn av:

- Oppdagede lekkasjer og råteskader i flere vinduer, som har medført ekstraarbeid.
- Ekstra kostnader knyttet til stillas, blikkenslagerarbeid samt nødvendig vedlikehold av tak og fasade for å sikre byggenes tilstand.
- I tillegg har utskifting av garasjeport medført en ekstra kostnad, som inngår som en del av sameiets samlede vedlikeholdsarbeid.

Disse tiltakene er viktige for å ivareta byggenes tekniske tilstand og inngår som en del av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan.

Entreprenøren har opplyst at prosjektet nå nærmer seg ferdigstillelse, og at de samlede kostnadene anslås til om lag kr 3 800 000 eks. mva.

Det opprinnelige låneopptaket på kr 2 000 000 vil dermed ikke være tilstrekkelig til å dekke de faktiske kostnadene. Styret foreslår derfor at sameiet øker lånerammen med kr 3 000 000, slik at prosjektet kan fullføres og alle kostnader kan dekkes uten å belaste sameiets likviditet unødvendig, og for å unngå at hver enkelt seksjonseier må innbetale større engangsbeløp.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

3. Økning av sameiets felleslån

Forslag til vedtak: Sameiet Parken Panorama vedtar å øke lånerammen for eksisterende felleslån med kr 3 000 000 for å dekke kostnadene ved utskifting av vinduer, garasjeport og tilhørende utbedringer, samt eventuelle uforutsette kostnader knyttet til ferdigstillelse av prosjektet.

Arbeidet som gjennomføres inngår som en del av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan, og omfatter nødvendige tiltak for å sikre byggenes tekniske tilstand og verdi over tid. Styret gis fullmakt til å øke lånerammen på eksisterende lån på vegne av sameiet.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Parken Panorama.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 07.05.2025, kl. 18:00

Labergget 50

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Skryt til sittende styre

6 Ordensregler

7 Vedlikehold

8 Økonomisk status i Sameiet Parken Panorama

9 Elbilsak

10 Valg

- 10.1 Valg av leder for 2 år
- 10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 10.4 Valg av valgkomité
- 10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Parken Panorama

2. Årsregnskapet for 2024 og budsjett for 2025

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret (årsberetning)

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen har stått stille i flere år.

Styret innstiller på at det fortsatt er på det samme, men at vi må vurdere dette fremover for i det hele tatt få noen til å ta dette vervet for felleskapet.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 55.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 55.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Skryt til sittende styre

Ved evt nytt styre.

vil berømme dette styret vi har for for fantastisk arbeid.

Forslag til vedtak: Jeg vil berømme dette styret vi har nå for fantastisk arbeid.

Dersom de ikke ønsker å fortsette foreslår jeg at enten BATE eller Viden overtar driften av Sameiet .

Dette for å slippe all uro som vi har hatt i fortiden og sikre oss profesjonell drift og ingen trakassering av noen beboere.

Styrets innstilling: Styret takker for tilbakemeldingen og mener at det er for kostbart å la BATE eller Viden overta driften av sameiet og velger å fortsette med ordningen vi har i dag.

6. Ordensregler

Sak innsendt av Vigdis Helbak og Bjørg Einen

Ber styret orientere om ordensreglene for sameiet Parken Panorama og bruk av gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Forslag til vedtak: Styret må jobbe for at beboerne har et godt bomiljø, at det holdes orden og ro både i fellesområder og uteområder, og at det vises respekt for de ordensregler som gjelder pr. i dag.

Styret må være ansvarlig for at overtredelser av ro og orden vil få konsekvenser.

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en informasjonssak, det har blitt sendt ut ordensregler og vedtekter på mail.

7. Vedlikehold

Sak innsendt av Terje Førland og Bjørg Einen

Fremdrift av vedlikeholdsplan og etterslep av det daglige vedlikeholdet i Sameiet Parken Panorama.

Hva er årsaken til at styret ikke forholder seg til vedtak, se Årsmøteprotokoll for 2024, Pkt 5. Vedlikeholdsplan, se vedtak

Forslag til vedtak: Det må legges frem en oppdatert vedlikeholdsplan for de neste 5 år, og hvordan det daglige vedlikeholdet er organisert.

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en informasjonssak.

Styret viser til ekstraordinært årsmøte november 2024 hvor dette ble gjennomgått.

Det daglige vedlikeholdet ivaretas av vaktmester hos Danielsen service som det er inngått kontrakt med for flere år siden.

8. Økonomisk status i Sameiet Parken Panorama

Innsendt av Terje Førland og Bjørg Einen

Økonomisk status i Sameiet Parken Panorama

Forslag til vedtak: Ber om at styret gir en orientering over den økonomiske tilstand pr i dag. Opptak av fremtidige lån, type lån?

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en informasjonssak.

Henviser til gjennomgang av regnskap og budsjett på årsmøtet.

9. Elbilsak

Innsendt av Terje Førland og Bjørg Einen

Hva er årsaken til tvisten?

Forslag til vedtak: Ber styret orientere om den pågående elbilsaken. Får dette økonomiske konsekvenser for Sameiet Parken Panorama?

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en informasjonssak.

Dette er det blitt informert om i de tre siste årsmøtene.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Rolf Wathne går av etter 2 år

Styret foreslår at Maren Brueland Andersen velges som ny styreleder.

Hun har sittet et år i styret og med dette tar hun med seg historikk videre

Forslag til vedtak: Maren Brueland Andersen velges som ny styreleder i 2 år

Styrets innstilling: Maren Brueland Andersen

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret foreslår Njål Rostrup Stapnes som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Njål Rostrup Stapnes velges som styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Njål Rostrup Stapnes

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret foreslår Rolf Wathne som vara

Forslag til vedtak: Rolf Wathne velges som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Rolf Wathne

10.4 Valg av valgkomité

598 Sameiet Parken Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 630 500	1 629 000	1 679 327
Leieinntekt garasje		0	11 200	0
Tillegg felleskostnader		0	2 500	216 000
Lading el-bil		21 556	31 815	31 000
Sum inntekter		1 652 056	1 674 515	1 926 327
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	62 755	74 165	62 755
Forretningsførerhonorar		50 004	50 004	75 000
Tilleggstjenester forretningsfører		10 939	21 659	20 000
Revisjonshonorar	2	13 328	25 221	5 600
Vaktmestertjenester		102 270	95 138	105 000
Drift og vedlikehold	3	737 417	400 132	2 437 200
TV og/eller internett		105 996	95 399	107 400
Forsikringer		243 696	203 255	269 000
Kommunale avgifter		146 827	216 070	160 500
Energi/strøm	4	128 454	137 217	200 000
Administrasjonskostnader		88 510	54 411	57 000
Sum kostnader		1 690 195	1 372 670	3 499 455
Driftsresultat		-38 139	301 844	-1 573 128
Finansielle poster				
Renteinntekter		37 534	20 988	28 000
Rentekostnader		5 000	0	125 000
Netto finanskostnader		-32 534	-20 988	97 000
Resultat	5	-5 605	322 832	-1 670 128

Arsregnskap

598 Sameiet Parken Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	45 739
Forskuddsbetalte kostnader		76 638	59 384
Forskuddsbetalt strøm		223	1 215
Andre fordringer		77 925	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		3 017 470	918 258
Sum omløpsmidler		3 172 257	1 024 596
SUM EIENDELER		3 172 257	1 024 596

Balanse 2024

598 Sameiet Parken Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		771 008	776 613
Sum egenkapital	6	771 008	776 613
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	2 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 434	0
Innbetalt strøm		2 400	1 200
Leverandørgjeld		118 949	221 863
Annen kortsiktig gjeld		277 466	24 920
Sum kortsiktig gjeld		401 248	247 983
Sum gjeld		2 401 248	247 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 172 257	1 024 596

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rolf Wathne
Styreleder

Maren Brueland Andersen
Styremedlem

Hanne Undersrud Bratland
Styremedlem

Balanse 2024

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- Endring i arbeidskapital.
- Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	9 165
Andre ytelser	0	10 000
Sum personalkostnader	62 755	74 165

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser. Andre ytelser er et engangshonorar.

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	104 885	99 739
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	480 888	226 476
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	29 888	7 226
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 688	3 411
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	96 480	59 691
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	737 417	400 132

Note 4 - Energi/Strøm

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Betalt til Lyse, Techem Norge AS, Boliggass	422 379	411 555
Innbetalt av beboere inkl. avregning	293 925	274 339
Netto kostnad	128 454	137 216

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-5 605	322 832
Opptak av lån	2 000 000	0
Endring arbeidskapital	1 994 395	322 832
Omløpsmidler	3 172 257	1 024 596
Kortsiktig gjeld	401 248	247 983
Arbeidskapital	2 771 008	776 613

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	771 008	-5 605	776 613
Sum Egenkapital	771 008	-5 605	776 613

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Rogaland Sparebank
Lånenummer:	32607799678
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	2 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	1 163 134

Noter 598 Sameiet Parken Panorama

Resultat og balanse med noter for Sameiet Parken Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Parken Panorama

Styreleder	Rolf Wathne (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Maren Brueland Andersen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Hanne Undersrud Bratland (sign.)	07.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Parken Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Parken Panorama som 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 ansvarlige 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 ansvarlige 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 avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



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. Betyrggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-09 06:43:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PONUM-21802-35HQ3-8G6V/K-YTU9P-6N48F

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Parken Panorama

Sameiet Parken Panorama ligger i Stavanger kommune og består av 50 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 990292701.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rolf Wathne

Styremedlem, Hanne Undersrud Bratland

Styremedlem, Maren Brueland Andersen

Varamedlem, Are Osmundsen

Varamedlem, Margrethe Ommundsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 15 protokollerte saker har vært behandlet.

1 ekstraordinært årsmøte

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Oppfølging av daglig vedlikehold og planlegging av vinduskift

HMS-arbeid: 1 HMS runde

Styrets planer fremover

Videreføre vedlikeholde som det er planer om og jobbe for et godt miljø i sameiet.

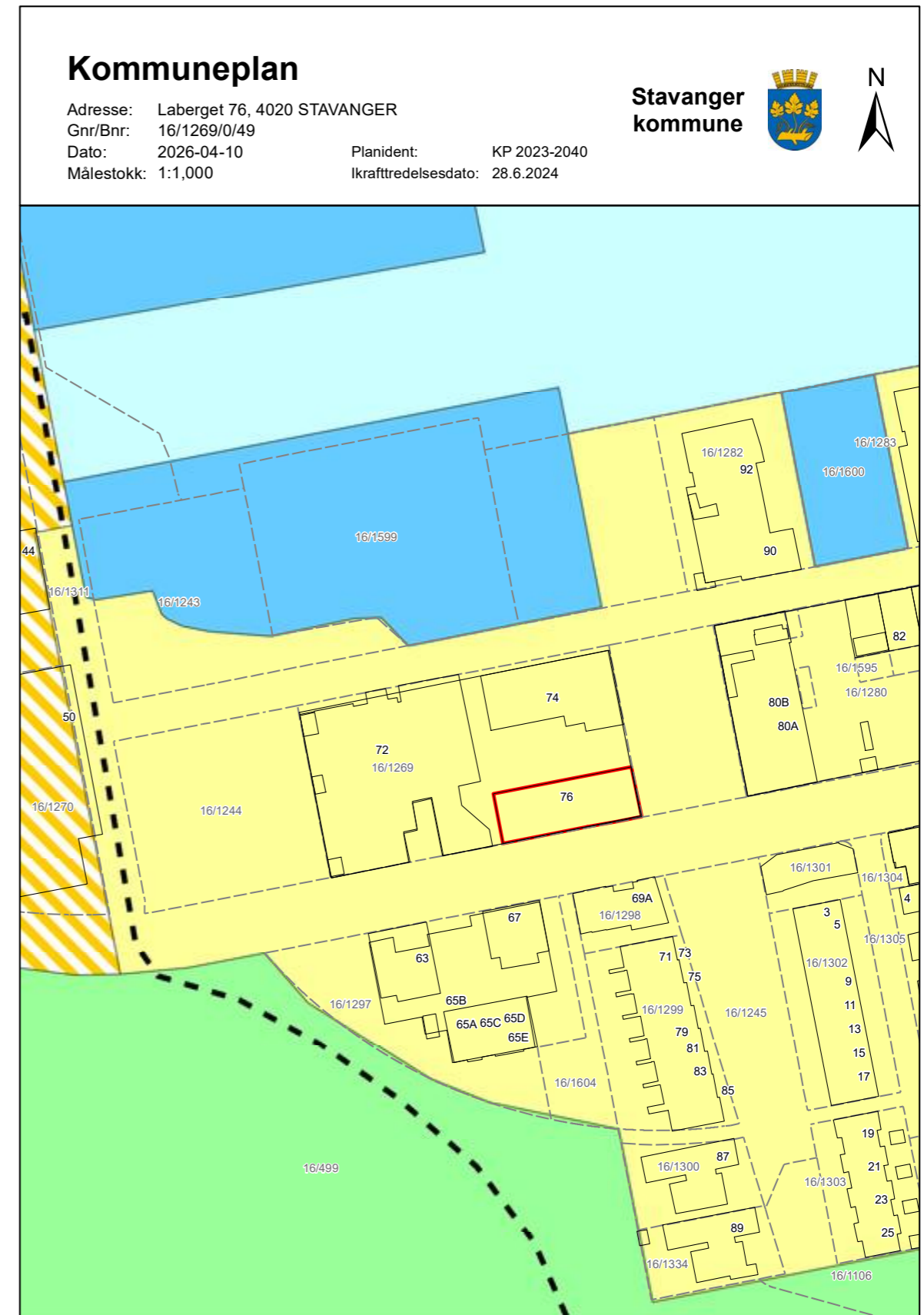
Forsikringsavtale

Sameiet Parken Panorama er forsikret i Eika Forsikring AS med polisenummer 7049537.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Eiendomskart med grenser

Adresse: Laberget 76, 4020 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 16/1269/0/49
 Dato: 2026-04-10
 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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.4.2026

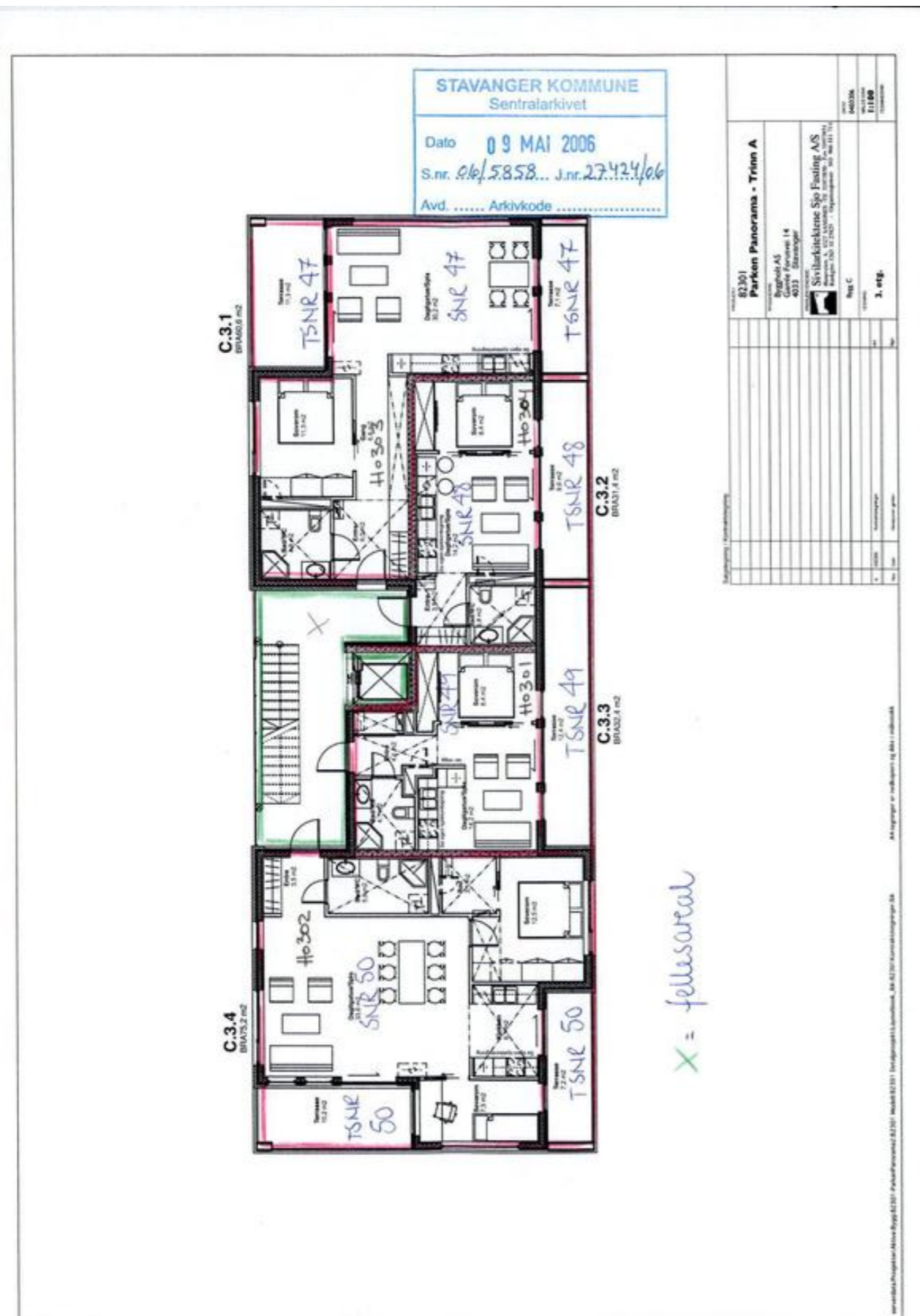
Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2479.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6535319.05688	312077.193332	ikke spesifisert	37.12	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6535355.38803	312070.141112	ikke spesifisert	19.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6535359.01311	312088.793272	ikke spesifisert	3	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6535359.57799	312091.725328	ikke spesifisert	12.04	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6535361.87269	312103.510443	ikke spesifisert	33.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6535368.15942	312135.906636	ikke spesifisert	37.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6535331.83816	312142.957965	ikke spesifisert	43.13	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6535323.63453	312100.744597	ikke spesifisert	5.02	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6535322.69096	312095.834667	ikke spesifisert	4.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6535321.91733	312091.920431	ikke spesifisert	15.05	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Laberget 76, 4020 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 1269, snr. 49 i Sameiet Parken Panorama, oppdragsnr.: 1230260138
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Kay Stian Espeland

Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no