

PROAKTIV



LABERGET 65D





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

Moderne og unik leilighet over 2 plan med en utrolig utsikt og parkering i lukket anlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Laberget 65D, 4020 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 16, bnr. 1297, snr. 10 i Sameiet Hinna Park 3.1

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 164.000,-

Totalpris: 6.154.000,-

Kommunale avgifter: 15.930,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 4/3

BRA: 110 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 2 og 3

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket anlegg
Felles gjesteparkering i lukket anlegg

Tomt: 1802 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.719,-

Felleskostnader inkl.: Hvorav:
A konto: 300,-
Felleskostnader bolig: 3 320,-
TV/Fiberaksess: 88,-

Energimerke: Energiklasse: Lys Grønn B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	107		
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"

Frøde 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 Tungland

"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. Eiendomsめglere 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 nye 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 65D 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 0.3 km
⚽ Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 0.9 km
🏊 Arena Treningssenter	7 min
🏊 SATS Hinna	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Gnist Stavanger	9 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



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



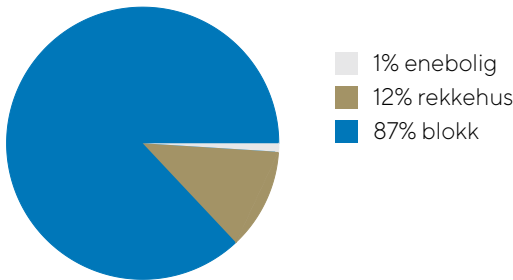
forbindelser til både Stavanger sentrum og Sandnes. Det er også gode bussforbindelser og enkel tilkomst til E39 for deg som pendler med bil.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leiligheter

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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



SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Jåttå videregående skole	11 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	14 min 1.2 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL LABERGET 65D

Leiligheten har parkering i lukket anlegg og romslig balkong med fantastisk utsikt.

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg
Felles gjesteparkering i lukket anlegg

Tomtestørrelse

1802 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt settopp mot alder og byggemåte.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - gulv
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Tirsdag, 11. august 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 2 plan og inneholder

2 etg.: Bad/vaskerom, entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3
3 etg.: Stue/kjøkken
Kjeller.: Bod (BRA-e)

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

3. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 kvm

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 65D - en moderne selveier over 2 plan i øverste etasje med en utrolig utsikt og parkering i lukket anlegg.

Boligen 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.

Boligens øverste etasje er innbydende og romslig, med utsikten som et naturlig blikkfang. Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og samtidig gir en flott kontakt med omgivelsene. Her er det rikelig plass til sofagruppe og annet møblement. Fra stuen går du direkte ut til en romslig balkong hvor du kan nyte den flotte utsikten mot sjø og fjell i flere retninger, en perfekt plass for rolige morgener, ettermiddagskaffen eller hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet har en åpen planløsning mot stuen, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med hvite, slette fronter. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, godt tilrettelagt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

I andre etasje finner du et romslig og lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Her er det også to romslige gjesterom med gode lysforhold, samt plass til





dobbeltseng og garderoabeløsninger. Etasjen har også et moderne, helfliset bad med vannbåren varme i gulvet. Badet er utstyrt med servant og rikelig skaplass, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Boligens andre etasje har også en praktisk bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

Alt i alt er dette en unik leilighet med gode kvaliteter i et ettertraktet område.

Oppvarming

Varmepumpe i stue
Vannbåren varme på gulv på bad
Ellers elektrisk

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Kjøleskap medfølger.

STUEN

Boligens øverste etasje er innbydende og romslig, med utsikten som et naturlig blikkfang. Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.



BALKONG

Fra stuen går du direkte ut til en romslig balkong hvor du kan nyte den flotte utsikten mot sjø og fjell i flere retninger, en perfekt plass for rolige morgener, ettermiddagskaffen eller hyggelige sammenkomster.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen planløsning mot stuen, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med hvite, slette fronter, godt tilrettelagt for hyggelige sammenkomster.



HOVEDSOVEROM

I leilighetens under etasje finner du et romslig og lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



ØVRIGE SOVEROM

Her er det også to romslige gjesterom med gode lysforhold, samt plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.

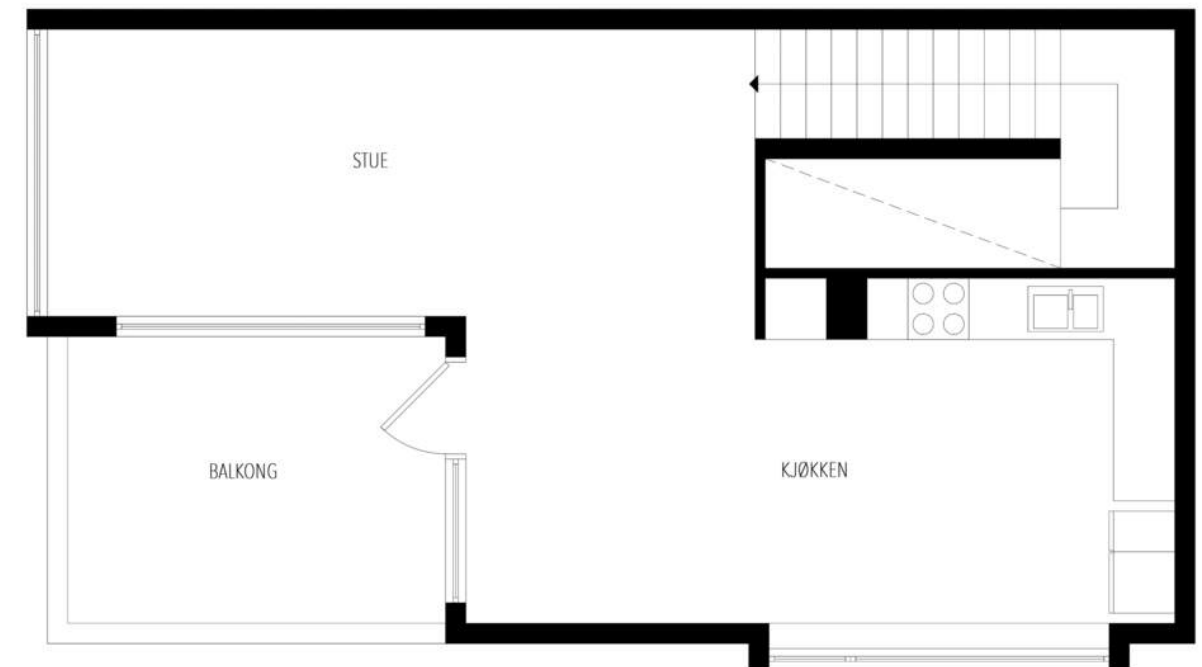
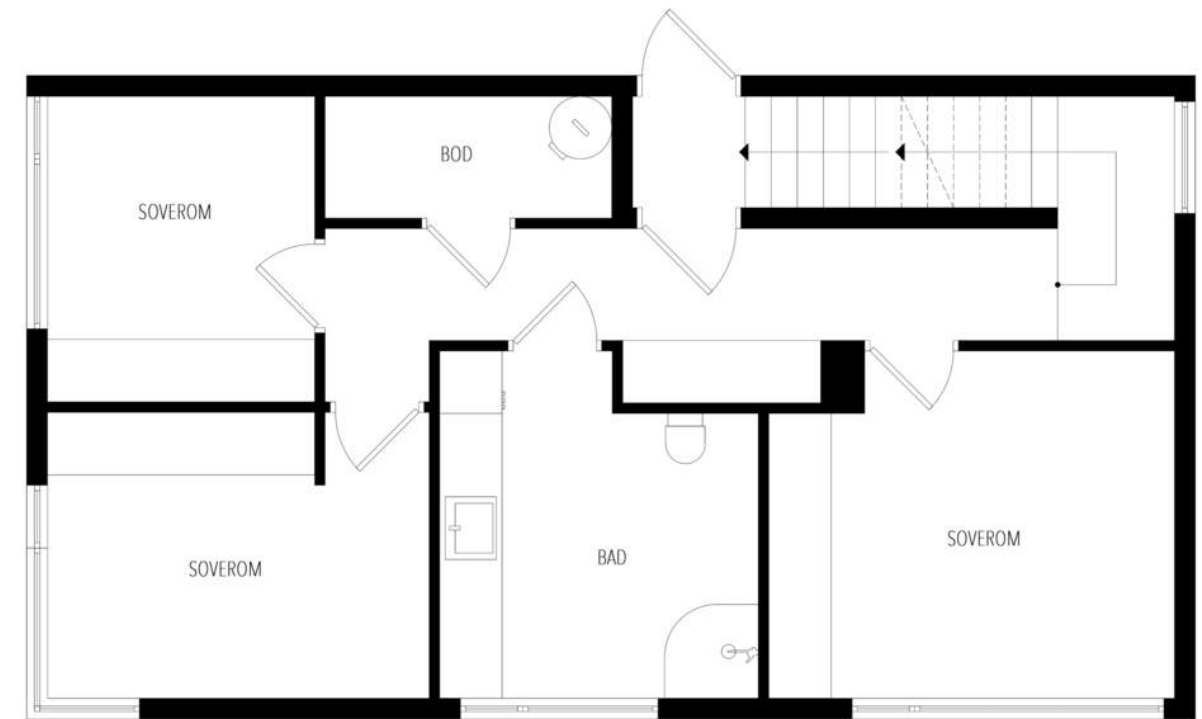


BAD

Etasjen har også et moderne, helfliset bad med vannbåren varme i gulvet. Badet er utstyrt med servant og rikelig skaplass, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 802 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Om sameiet

Alle har en p-plass i garasjeanlegg

lavblokk med totalt 18 leil. Lukket garasjeanlegg i kjeller - Gjesteparkering. Muligheter for lader etter avtale med styret. Ved utleie må styret få kontaktinfo til ny leieboer.

Sameiet har avtale om vaktmesteravtale disse er inkl. i felleskostn. Det samme gjelder for utvendig vedlikehold og forsikring. Det er dugnad i sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

3.719,-

Felleskostnader inkluderer

Hvorav:

A konto: 300,-
Felleskostnader bolig: 3 320,-
TV/Fiberaksess: 88,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap 2025
Driftsinntekter: kr. 758 858,-
Driftsutgifter: kr. 746 620,-
Driftsresultat: kr. 11 238,-
Samlet årsresultat: kr. 15 246,-

Se vedlagt årsmøte i prospekt.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to

boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskpaets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Se i husordensregler vedlagt i prospekt.

Forsikring

Forsikringsselskap Profinans
Polisenummer3623659-1.1

Formuesverdi primær

1.323.582,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.294.329,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

15.930,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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.

Kjerneinformasjon

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.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.10.2007

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 23. oktober 2007

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/16/1297/10:
30.05.2006 - Dokumentnr: 9147 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2006 - Dokumentnr: 22462 - Erklæring/avtale
Vedtak etter forurensningslovens & 7 vedrørende avfallsmasser under kote 0. Forurensningsmyndighetene må varsles ved bygge- og gravearbeider
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2007 - Dokumentnr: 5511 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

30.05.2006 - Dokumentnr: 9147 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/1357
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 T.O.M.18

Diverse påtegning
Snr. 12 får nå p-plass som tidligere var tilleggsareal til snr. 1. Snr. 12 har således 2 p-plasser som tilleggsareal. Snr. 1 får nå 1 p-plass som tidligere var del av fellearealet.

13.12.2006 - Dokumentnr: 22461 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1245
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1604
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1605
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1606
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner
Id 1935B
Navn JÅTTÅVÅGEN FELT B1-B2-B3-O1

Matrikkeldata:
Grunnforurensing:
Lokalitetsnr 3601 03
Myndighet Navn - Fylkesmann Jåttåvågen O2
Påvirkningsgrad Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført: 05.04.2017
Oppdatert: 19.05.2026
http://grunnforurensning.miljodirektora
tet.no/faktaark.html?lok_id=3601

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.

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 betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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 kjøpere 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

5 990 000,00 (Prisantydning)

5 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
164 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 141 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 154 000,00 (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 eiendomsmegler 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 kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker 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. Rekvisisjon 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 overtagelse 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.

Eiendomsmegler 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

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers

egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Eier

Sven Erik Skjæveland
Geir Frode Skjæveland

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld)

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse 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. 62 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 900,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 621.

Totale kostnader kr. 95 221.

kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

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 - markeds plasser 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

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Laberget 65D, 4020 STAVANGER

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Laberget 65D	Laberget 65D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2010

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd der hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3623659-1.1, proff Finans

Informasjon om selger



Selger

Skjæveland, Geir Frode

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2021

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedringen for vann avrenning på balkongen. skiftet lekter og terrassebord

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

husker ikke

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei



Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det ble utført utskifting av rør og styring i fjernvarme anlegget for noen år siden.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
husker ikke

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

16.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.2.2

Årstall
2024

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ventilasjonsrens skjedde våren 2024.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
ansvarlig sameiet

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11123001

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Geir Frode Skjæveland	2026-08-13

Identification

 Geir Frode Skjæveland

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Laberget 65 D, 4020 STAVANGER

 gnr. 16, bnr. 1297, snr. 10

 STAVANGER kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Foretak: TAKST-KOMANIET AS

Rapportdato: 12.08.2026

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørressen

Oppdragsnr.: 22514-1089

Eiendomsverdi ref nr: YT1164





Medlem av



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.

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 2 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 3 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 4 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder og byggemåte, men det er registrert flere forhold som bør følges opp.

Utvendig er det registrert råteskade i bordkledning ved balkongen, samt forhøyet fuktinnhold i lukkevindusdelen på et soverom. Balkongens vanntette sjikt er av eldre dato og har usikker gjenværende levetid. Sluket er ikke tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

På badet er det registrert manglende dokumentasjon på vanntett sjikt, eldre membran og avvik i fallforhold. Det er også registrert sprekker/riss i enkelte fliser og fuger. Avtrekksventilasjonen har redusert funksjon, og det mangler en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning i tilliggende konstruksjoner ved utført visuell kontroll og fuktmåling. Ventilasjonsanlegget har redusert funksjon.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder og byggemåte, men med flere alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold som bør følges opp. Oppfølging av de registrerte forholdene vil bidra til å begrense risikoen for videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon.

Takhøyde:
2. etasje: 242 cm.
3. etasje: 238 cm.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600:2025 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten. Viktig informasjon til kjøper: Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp. For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

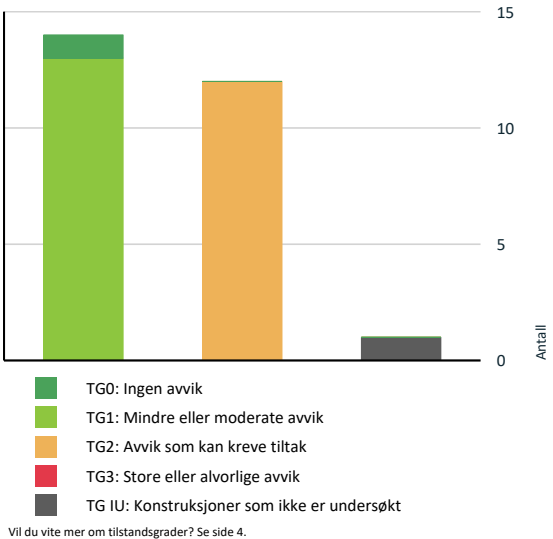
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i den stående bordkledningen ved gelender på balkong.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)

Det er ved fuktmåling registrert 24 vektprosent i lukkevindusdelen på soverommet. Målingen viser forhøyet fuktinnhold i treverket. Årsak til fuktinnholdet bør undersøkes, og fuktig treverk bør tørkes ut før eventuell overflatebehandling utføres.

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Det er påvist at balkongdør er vanskelig å lukke.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Det er registrert misfarging og svelling i parketten ved balkongdør, forenlig med tidligere fukt -/værpåvirkning. Overgangen mellom balkongdør og parkett er noe slitt på grunn av værpåvirkning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det ble registrert redusert avtrekkseffekt ved enkel funksjonskontroll. Det anbefales kontroll og service av ventilasjonsanlegget for å avklare årsaken til redusert avtrekk og sikre tilfredsstillende funksjon. Eventuell oppgradering eller utskifting vurderes på bakgrunn av resultatet av kontrollen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i flis ved dusjhjørne. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er målt ca. 1,5 cm høydeforskjell fra innerdør til sluk over en avstand på ca. 3,0 meter. Det er påvist sprekker i flis ved inngangsdør. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompagniet

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ved å sette systemet på maksimal styrke, klarer det ikke å holde et papir inntil ventilen, noe som indikerer redusert avtrekkseffekt.

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompagniet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon med mindre det gjøres destruktive inngrep – noe som ikke er utført. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befaringsdagen ved visuell kontroll av de innvendige takflatene. TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater og at det er etablert lufting i gesimser utvendig. Det er stående kledning med åpne spalter på deler av fasaden, slik at lufting skjer gjennom spalter i kledningen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående kledning og plater. Det er foretatt stikkprøver av trekledning ved balkong.

Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i den stående bordkledningen ved gelender på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med aluminium utvendig og 2-lags glass.
Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass på soveromsvindu.

Utskifting av vinduer vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ved fuktmåling registrert 24 vektprosent i lukkevindusdelen på soverommet. Målingen viser forhøyet fuktinnhold i treverket. Årsak til fuktinnholdet bør undersøkes, og fuktig treverk bør tørkes ut før eventuell overflatebehandling utføres.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene 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. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Balkongdør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 2-lags glass.
Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at balkongdør er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med treplattning.

Utskifting av tekking/membran på balkongen vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold. Det vanntette sjiktet har på grunn av alder begrenset forventet restlevetid, og fornyelse bør påregnes på sikt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Øvrige gulv har merker og hakk, noe som anses som normalt med tanke på alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging og svelling i parketten ved balkongdør, forenlig med tidligere fukt-/værpåvirkning.
- Overgangen mellom balkongdør og parkett er noe slitt på grunn av værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Misfarging og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
 - Overgangen mellom balkongdør og parkett bør utbedres, for eksempel ved å benytte et mer værbestandig materiale.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje og risiko for fuktskader i overgangen, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet over tid.



Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 9 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegg og himling.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder.
Det er skruer hull etter tidligere installasjoner og noen merker i tak.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på om boligen er utført med radonduk, og det er ikke opplyst om det er gjennomført radonmåling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997–2010.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i flis ved dusjhjørne.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i flis og fuger bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning bak flislaget. Det er ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning i de undersøkte tilliggende konstruksjonene.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 10 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er målt ca. 1,5 cm høydeforskjell fra innerdør til sluk over en avstand på ca. 3,0 meter.

- Det er påvist sprekker i flis ved inngangsdør.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket. Det er etablert tre sluker på våtrommet. 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp teskel, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 11 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde susterne.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ved å sette systemet på maksimal styrke, klarer det ikke å holde et papir inntil ventilen, noe som indikerer redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning i tilgjengelige tilliggende konstruksjoner, og utførte fuktmålinger ga ikke forhøyede verdier.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, hvite fronter med laminat benkeplate. Mosaikkfliser over benk ved vask og platetopp. Frittstående kjø/frys. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål. Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator funksjonstestet ok.

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 12 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert femte år og filterskift én gang i året. Det er vindusventiler på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert redusert avtrekkseffekt ved enkel funksjonskontroll. Det anbefales kontroll og service av ventilasjonsanlegget for å avklare årsaken til redusert avtrekk og sikre tilfredsstillende funksjon. Eventuell oppgradering eller utskifting vurderes på bakgrunn av resultatet av kontrollen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres kontroll og service av ventilasjonsanlegget for å avklare årsaken til redusert avtrekk og sikre tilfredsstillende funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert luftkvalitet og risiko for fuktskader eller dårlig inneklima. Eventuell oppgradering eller utskifting bør vurderes basert på resultatet av kontrollen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i stue.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsbereider. Anlegget er ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme er besiktiget i vannskap uten tegn til lekkasje på befaringsdagen.



Elektrisk anlegg

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeperioden, men det er utført tilleggsarbeid på det elektriske anlegget i 2023, utført av Rogaland Elektro.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler er montert i gang og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

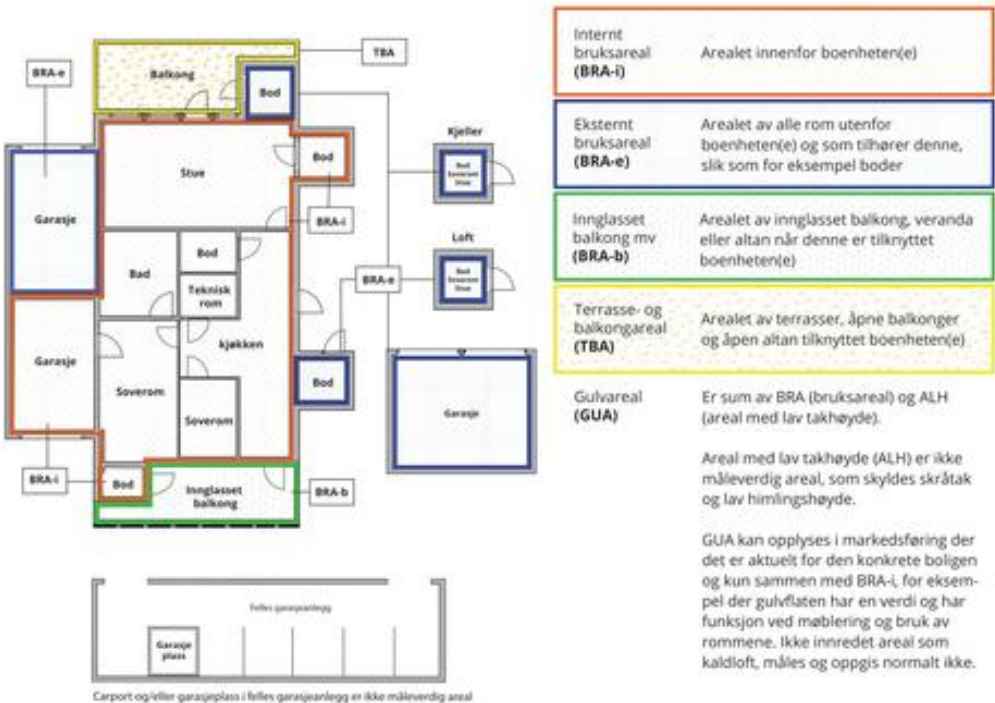
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 15 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

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)		
2.Etasje	54			54	
3.Etasje	51			51	10
Kjeller		5		5	
SUM	105	5			10
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad/vaskerom, entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
3.Etasje	Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 16 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1297		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Laberget 65 D							
Hjemmelshaver							
Skjæveland Geir Frode, Skjæveland Sven Erik							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Megler			Gjennomgått		Nei

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakelholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsassakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningsassakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 19 av 20

Laberget 65 D, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1297
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmen, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.

Oppdragsnr.: 22514-1089

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 20 av 20



Energiattest



Adresse Laberget 65D, 4020 STAVANGER	
Dato for energimerking 12.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-330945
Bygningkategori Boligblokker	Bygningsnummer 4873394
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 1297
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0201



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 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 110,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme, Varmepumpe	
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 99,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 88,76 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 624 kWh
---------------------------------------	---



Laberget 65D, 4020 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Laberget 65D, 4020 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET HINNA PARK 3.1

Sist endret årsmøtet 2020

1. Formål

Sameiets navn er Hinna Park 3.1 og består av 18 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 16 bnr. 1297 i Stavanger kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom seksjonseierne

Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes, jfr. eierseksjonsloven § 25 femte ledd).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes areal.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Det er ikke tillatt å seige eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Årsmøte

Årsmøtets myndighet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte

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

Innkalling

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Hvilke saker årsmøtet skal behandle

Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i årsmøtet.

Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Flertallskrav og stemmegivning

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Protokoll

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

4. Styret

Antall styremedlemmer og valg av styre

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann, 2 styremedlemmer og 1 varamann som velges på årsmøtet for ett år av gangen. Formannen og styremedlem velges for 2 år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Protokoll

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Styrets oppgaver

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

Beslutningsmyndighet, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. De totale kostnadene for fjernvarme skal fordeles etter den enkeltes forbruk.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

6. Vedlikeholdsansvar

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

De som ønsker innglassing av balkong i sin seksjon, må søke styret og få godkjenning, før arbeidet starter. Innglassing skal være av samme type/utforming som seksjon 11. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader med innglassingen og velikeholdet av denne.

Sameiets vedlikeholdsansvar

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegget ladepunkt. Styret må kontaktes for bestilling av ladeenhet. Kostnader for ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av seksjonseier. Alle som anlegger ladepunkt, må oppgi bil og dato for oppstart av lading til styret.

7. Husorden

Årsmøtet fastsetter ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, vil kunne anses som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se punkt 8 .

8. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

9. Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2020 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 kommunikasjon og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail: hinna-park@styremitt.no

Alle seksjonseierne blir ansvarlige 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.

10.Endringer i vedtektene.

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

Standard ordensregler for Hinna Park 3.1

1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

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

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Søknad om dyrehold
(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted: Dato: Andelseiers underskrift

Sameiet Hinna Park 3.1

Protokoll for ordinært årsmøte 16.03.2026

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 11 stemmer

"Helga Reppen velges som møteleder. Håkon Hovland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Regnskap 2025

Driftsinntekter: kr 758.858,-
Driftsutgifter: kr 746.620
Driftsresultat: kr 11.238,-
Samlet årsresultat: kr 15.246,-

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som tilfredsstillende, og driften anses å være i balanse.

Per 31. desember 2025 hadde sameiet disponible midler på kr 334.350,-. Dette inkluderer bankinnskudd, kontanter og utestående fordringer, etter at kortsiktig gjeld er trukket fra. Likviditeten anses som tilfredsstillende og tilstrekkelig for drift og løpende forpliktelser.

Bygningsmassen er nå 19 år gammel, og det må fremover påregnes noe økt vedlikehold sammenlignet med tidligere år.

Styrets forslag Vedtatt med 12 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 3: Styrets årsrapport

Årsrapport 2025 – Sameiet Hinna Park 3.1

Styrets forslag Vedtatt med 11 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 12

Sak 4: Personvalg

Det er kun ett styremedlem som er på valg

Styremedlem 2 år

Håkon Søisdal Valgt

Hovland

Totalt antall stemmer: 12

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar blir fordelt mellom styremedlemmene. Honoraret er lagt inn i budsjettet, og er en liten påskjønnelse for arbeidet som er utført som styremedlem.

Styrehonorar Vedtatt med 12 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000,- Styret foretar fordelingen seg imellom.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Styret består nå av:

Styreleder	Helga Reppen	(2025-2027)
Styremedlem	Håkon S. Hovland	(2026-2028)
Styremedlem	Sveinar Urstad	(2025-2027)

Ordinært årsmøte 16.03.2026 protokoll.pdf

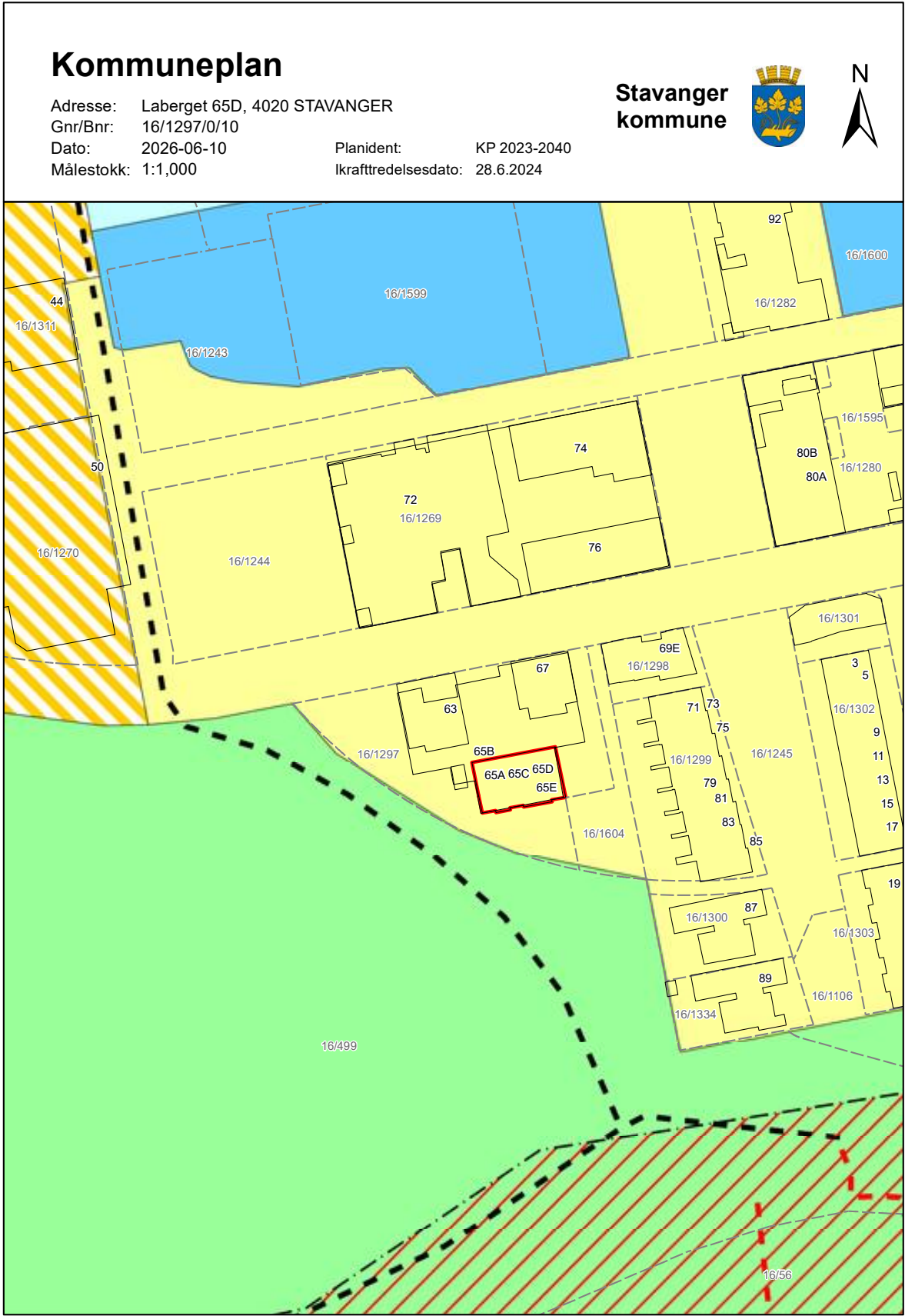
Navn	Dato	Navn	Dato
Hovland, Håkon Søisdal	2026-03-18	REPPEN, HELGA	2026-03-18

Identifikasjon	Identifikasjon
 Hovland, Håkon Søisdal	 REPPEN, HELGA



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





Plan 1935B. Bebyggelsesplan for Jåttåvågen, felt B1, B2, B3 og O1.
Utbyggingsbestemmelser

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 02.10.2003 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2,
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 28.01.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 30.06.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 08.12.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 15.03.05 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 01.08.05 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 16.08.05 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 16.09.05 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2
Korrigert ihht byplansjefens vedtak 14.06.06 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2
Korrigert tabell 3.1.4 ihht byplansjefens vedtak 16.09.08 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2
Korrigert tabell 3.1.4 og § 3.1.3 ihht KBU vedtak av 23.08.2016 i medhold av plan- og bygningsloven av 2008 §12-14

§ 1 FORMÅL

Bebyggelsesplanen skal legge til rette for utbygging av boliger og barnehage i søndre del av Jåttåvågen, samt for tilhørende del av strandpromenade, offentlige friområder og offentlige trafikkområder i samsvar med kommunedelplan Jåttåvågen.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Det skal foreligge landskapsplan for områder som skal bebygges. Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, forhåndsgodkjennes av parksjefen og legges ved når rammetillatelse søkes. Byplansjefen skal godkjenne planen der den berører offentlige uterom og teknisk drift der planen omfatter offentlige trafikkområder. Planen skal medta ubebygde deler av tomten, fellesområder, offentlige trafikkområder, friområder og områder i sjø. Ved etappevis utbygging skal planen vise arealer som naturlig inngår i eller grenser til området som skal bebygges.

Planen skal vise høyder på terreng, beplantning, forstøtningsmurer, kjørearealer, parkering og sykkelparkering, avfallshåndtering, småbåtanlegg, trapper og ramper, belysning, gatemøblering og skilting, samt redegjøre for materialbruk på gangveier, plasser og bryggeområder. Utearealer skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utfylling i sjø, kaier, moloer, samt utlegging av flytebrygger, avløpsledninger m.v. krever tillatelse av havnemyndighetene i medhold av havne- og farvannsloven før arbeidet kan bli igangsatt.

2.2 Krav til søknad om rammetillatelse

Det kreves at det fremmes en samlet rammesøknad for de enkelte delfelt ennenfor plan 1935B, med unntak av delfelt B3-10.

Søknad om rammetillatelse skal inneholde fasadetegninger eller snitt som viser plassering i terreng og omriss av eventuell nabobebyggelse med høydeangivelser.

Det skal søkes om tillatelse for garasje eller carport samtidig med bolighuset.

Søknaden skal redegjøre for farge- og materialbruk.

Sokkel/sokkeletasje skal gis en arkitektonisk høy kvalitet i utforming og materialbruk og fremstå som en intergrert del av bygningen(e)

2.3 Rammer for bebyggelse

2.3.1 Byggegrenser og formålsgrenser

Byggegrenser og formålsgrenser er vist på plankartet. Utebod og carport skal oppføres innenfor byggegrense. Der ikke annet er oppgitt tillates ikke utkragninger av balkonger eller vinterhager utover formålsgrenser eller byggegrenser. Byggegrense gjelder også underetasje med unntak for nødvendige nedkjøringsramper og manøvreringsareal for underjordisk parkeringsanlegg.

2.3.2 Byggehøyder

Byggehøyder er vist på plankart som største tillatte byggehøyde. Ut over dette tillates takoppbygg (trappetårn, tekniske rom). Takoppbyggene kan ikke benyttes til bolig, skal ikke være mer enn 1/4 av samlet takareal for den enkelte bygning og skal være inntrukne. Det skal søkes om tillatelse for eventuelt oppbygg sammen med resten av bygget.

2.3.3 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse er oppgitt som største tillatte bruksareal, T-BRA, og tillatt antall boliger innenfor de enkelte byggeområder, jfr. tabell § 3.1.4. Parkering under terreng og bygninger skal ikke medregnes i T-BRA for rekkehus-/enebolig bebyggelse. For øvrige parkeringsanlegg i underetasjer samt arealer for lagring, boder, tenkniske anlegg el., skal 50% av bruksareal regnes med der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng er 1,5m eller mer.

2.3.4 Byggelinjer (påbudt plassering av bebyggelse)

Påbudt plassering av bebyggelse er vist på plankart som byggelinjer. Minst 3/4 av bygningens fasadeareal skal ligge i byggelinje.

Påbudt plassering av arkitektoniske elementer fremgår av bestemmelser for de enkelte byggeområder, jfr. § 3 pkt. 1.

Med arkitektoniske elementer menes gjerder, levegger, forstøtningsmurer og andre bygde, romdannende elementer, ikke vegetasjon. Elementene skal så langt det er mulig integreres arkitektonisk i de nye bygningsvolumene og byggemeldes samtidig med disse. Største høyde over gjennomsnitt planert terreng er 1,8 m.

2.3.5 Atkomst

Atkomst til bebyggelsen er prinsipplassert på plankart. Endelig plassering skal fremgå av søknad om rammetillatelse.

2.3.6 Parkering

Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg, fortrinnsvis under bygning eller terreng. For byggeområder innenfor B3 kan individuell parkering på terreng tillates.

Det legges opp til 1 parkeringsplass for bil og 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 5% av bilparkeringsplassene innenfor områder regulert til blokkbebyggelse skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal ha god tilgjengelighet og plasseres i nærhet av inngangsparti.

I tillegg kreves 0,15 gjesteparkeringsplass for bil pr. boenhet. Endelig antall parkeringsplasser skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse. Ved parkering på terreng kan biloppstillingsplass, enkel garasje eller enkel carport plasseres med innkjøring vinkelrett på gate. Carport skal plasseres minst 2 m fra veikant. Gjesteparkering kan løses som kantsteinsparkering.

2.3.7 Uteoppholdsarealer

Konsentrert småhusbebyggelse skal ha minimum 25m2 solrikt privat uteareal tilknyttet boligen. For blokkbebyggelse kreves minimum 5m2 privat uteareal på bakkeplan, balkong eller tilsvarende for hver leilighet med to eller flere rom.

2.3.8 Miljøforhold

Støynivå på privat og felles uteareal skal tilfredstille SFTs normer og Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter dette. Eventuelle støytiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis. Tilfredstillende støyforhold skal dokumenteres i forbindelse med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealer/byggegrunn skal ha masser som tilfredsstiller normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

"Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Folkehelsen (1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer skal følges.

Bygningene bør tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.3.9 Avfallshåndtering

Ved eventuelle fellesløsninger for håndtering og oppsamling av avfall skal dette lokaliseres i fellesrom med tilgang direkte fra hovedgaten.

2.3.10 Kommunaltekniske anlegg

Der det er behov for kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon, nettstasjon o.l.) skal det avsettes tilstrekkelig areal for disse og integrere dem arkitektonisk i de nye bygningsvolumene. Bebyggelse og kommunalteknisk anlegg skal byggemeldes samtidig. Pumpestasjon skal lokaliseres innenfor B2-3.

2.4 Rekkefølge av tiltak

Ny bebyggelse innenfor de enkelt byggeområder tillates ikke tatt i bruk før:

- Deler av veianlegg, gang-/sykkelveier, torg, parkeringsplasser og friområder som naturlig inngår i eller grenser til og langs området som skal bebygges er opparbeidet. Det kan kreves opparbeidet midlertidige snuplasser i forbindelse med etappeutbygging av veianlegg.
- Andre utearealer som felles lekearealer, gangarealer og gårdsplass skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og ferdigstilles senest påfølgende vekstsesong.

Betegnelser er iht. plankart, Kommunedelplan for Jåttåvågen, vedtatt 11.06.2001 og gjeldende rekkefølgebestemmelser i kommunedelplanen pkt. 2.:

- Ingen anleggs- eller byggearbeider kan starte før undergangen U2 er ferdig opparbeidet.
- Byggeområder kan ikke tas i bruk før hovedveianlegget T1 i kommunedelplan for Jåttåvågen er opparbeidet iht. § 2 i kommunedelplanen (kryss med Rv 44 og gang- og sykkelveier).
- Byggeområder kan ikke tas i bruk før deler av kommunedelplanens veianlegg T3 som grenser til området er opparbeidet.
- Krav til opparbeidelse av ballfelt i kommunedelplanens idrettsanlegg I gjøres gjeldende i det samlet boligantall innenfor planområdet og kommunedelplanens NB1 ("Teknologisenteret") overstiger 150 boliger.
- Kommunedelplanens friområde F2 skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at B2-1, B3-1, B3-2, B3-3, B3-4, B3-5, B3-6, B3-7 er tatt i bruk.
- Kommunedelplanens friområde F3 skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at B3-8, B3-9, B3-10, B3-11, B3-12, B3-13 og O1 er tatt i bruk.

Før eksisterende atkomst til småbåthavnen via Jåttåvågen stenges, skal Gamle Jåttåvågen utbedres med g/s-veg/bredt fortau, og viktige kryssingspunkter for gang og sykkel skal sikres.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Byggeområder for bolig

Områdene skal benyttes til bolig. Kommunen kan imidlertid tillate servicefunksjoner og andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon, bevertning og fritid som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket og som kan anses å være et servicetilbud til boligområdet eller som utøves i tilknytning til boligfunksjonen. Slike funksjoner skal plasseres i nederste etasje mot allmenningen i B1-1, B2-1 eller B2-2, med gangatkomst direkte fra allmenningen. T-BRA og tillatt boligantall er oppgitt i tabell i pkt 4.1.

3.1.1 B1-1, B1-2, B1-3 og B1-4

Bebyggelsen skal ha gangatkomst fra strandpromenaden. Bebyggelse i B1-1 skal utformes slik at utsikt til Lifjell fra allmenningens ytre del ivaretas. Nederste etasje i B1-1 skal ha gangadkomst fra allmenningen. Minste frihøyde utenfor byggegrense er 4,5 m over almenningen. Det tillates balkonger utenfor byggegrensene for B1-1 mot vest og nord.

Kjøreatkomst og parkering skal dekkles i fellesanlegg i område B2-1, B2-2 og B2-3.

Minste avstand mellom bygninger er 20 m. Takflater tillates benyttet til takterrasse.

Øvre deler av bebyggelsen (høyere enn 5 etasjer) plasseres og utformes slik at det blir størst mulig avstand mellom bygningskroppene.

Søknad om rammetillatelse skal dokumentere at brannvesenet er sikret atkomst og oppstilling for sitt materiell.

3.1.2 B2-1 og B2-2

Bebyggelsen skal ha gangatkomst fra omkringliggende fortau og via felles gårdsrom.

Parkering skal dekkles i fellesanlegg i underetasje. Overkant av etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +4,0. Overkant av etasjeskiller eller topp dekke over underetasje for felt B2-2 tillates inntil kote +4,3 i tilknytning til rampe for parkeringsetasjen. Høyden skal avtrappes. Høyde ut mot almenningen, hovedgaten, parken og strandpromenaden skal ikke overskride + 4,0.

Underetasjens vegg eller kantavslutning mot omkringliggende fortau skal utformes slik at sikt for gående gjennom kvartalet og tilgjengelighet til gårdsrommet sikres, samt at parkeringsfunksjonen i underetasjen nedtones. Det tillates ingen støy- og luftforurensende installasjoner mot omkringliggende fortau.

Det skal sikres en åpen og sammenhengende gangvei gjennom byggeområdene fra buldreplassen via allmenningen og parken til T4 i øst. Passasjen skal ha en åpning med fri høyde på minst 4,5 m. Balkonger tillates ut over indre byggegrenser/formålsgrenser inne i kvartalene inntil 2 m der det ikke er konflikt med andre bygningskropp- overganger eller gårdsrom. Takflater tillates benyttet til takterrasse.

3.1.3 B3-1, B3-2, B3-3, B3-4, B3-5, B3-6, B3-7, B3-8, B3-9, B3-10, B3-11, B3-12 og B3-13.

B3-1: Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst til parkering i underetasje fra hovedgaten i nord og gangatkomst via felles gårdsrom over underetasjen.

Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +5,5.

B3-2: Bebyggelsen skal ha kjøreadkomst til parkering i underetasje og gangadkomst fra allmenningen eller hovedgaten. Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +5,5. Byggegrense mot almenningen er også byggelinje, jfr. § 2.3.4. Balkong tillates utover byggegrense mot allmenningen

B3-3: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra allmenningen og parkering i egen underetasje. Balkong tillates utenfor byggegrenser. Byggegrense mot allmenningen er også byggelinje, jfr. § 2.3.4.

B3-4: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra allmenningen og parkering i garasje eller carport på terreng. Der nybygg kommer nærmere nabobebyggelse enn 8.0 m skal det oppføres brannklassifisert vegg i h.h.t. PBL i nordre tomtegrense.

Det kan etableres arkitektoniske elementer i en høyde på inntil 2.1 m over terreng ut mot tomtegrense i nord, forutsatt at frisikt ikke hindres.

Mindre balkonger kan tillates utkraget inntil 1.5 m over byggegrense i en bredde på inntil 1/3 av husets bredde, bortsett fra ved ytterste byggegrense mot friområdet i sør.

- Minste utehoppoldsareal MUA = 150 m2 med min. 50 % sollys ved jevndøgn kl. 15.30.
- Utenfor byggegrensene kan det anlegges nødvendige støttemurer for å oppta terrengforskjeller.
- Det tillates overdekket uteplass i tilknytning til bygget på sørvestsiden. Taket tillates inntil 3,5 m utover byggegrense mot vest og inntil 2,4 m fra tomtegrense i sør. Vegger eller innglassing tillates ikke av dette utearealet.
- B3-5: Samme bestemmelser som for B3-2. Balkong eller karnapp tillates oppført inntil 2,0 m utover byggegrense mot sør med bredde på inntil 1/2 av husets lengde. Garasje eller carport skal ikke medregnes i BRA.
- B3-6: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T6, samt gangatkomst fra allmenningen. Parkering i garasje eller carport. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot allmenningen. Overgang mellom privat og offentlig uteareal (allmenningen) skal ivaretas med arkitektonisk element, ikke vegetasjon, jfr. § 2.3.4. Det skal etableres hevet forhage som en jevn linje langs bebyggelsen. Heving av forhagen skal ligge i intervallet mellom 0,75 – 1,5 m.
- B3-7: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T6, samt gangatkomst fra allmenningen. Parkering i garasje eller carport. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot allmenningen. Overgang mellom privat og offentlig uteareal (mot allmenningen) skal ivaretas med arkitektonisk element, ikke vegetasjon, jfr. § 2.3.4. Det tillates også innpasset frittliggende eneboliger, eneboliger kjedet med carport eller tomannsboliger i området. Balkonger tillates utenfor bygggrense mot sør.
- B3-8: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst til parkering i underetasje og gangatkomst fra hovedgaten. Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +6,5. Balkong eller karnapp tillates oppført inntil 2,0 m utover byggegrense mot sør med bredde på inntil 1/2 av husets lengde.
- B3-9: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T6 og T7. Parkering i garasje eller carport på terreng. Garasje eller carport skal ikke medregnes i BRA. Minste uteoppholdsareal MUA = 100 m2 med min. 50 % sollys ved jevndøgn kl. 1530. Det skal søkes om rammetillatelse for hele byggeområdet under ett.
- B3-10: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T7. Parkering i garasje eller carport på terreng. For utforming av tomtegrense mot friområde jfr. § 2.3.4. Der nybygg kommer nærmere nabobebyggelse enn 8,0 m skal det oppføres brannvegg i østre tomtegrense. Tilbygg skal underordne seg hovedbyggets høyde. Minste uteoppholdsareal MUA = 100 m2 med min. 50 % sollys ved jevndøgn kl. 1530.
- B3-11: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra felles avkjørsel i kvartalet og gangatkomst fra parken. Parkering skal dekkes i fellesanlegg i område B3-13. Overgang mellom privat og offentlig uteareal (parken) skal ivaretas med vegetasjon: hekk, trerekke e.l. Balkonger tillates med en utkraging ikke større enn 1,5 m over byggegrensen mot vest.
- B3-12: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra hovedgaten. Parkering skal dekkes i fellesanlegg i område B3-13. Balkongog/ eller karnapp tillates oppført inntil 2,0 m utover byggegrense mot sør med bredde på inntil 1/2 av husets lengde.
- B3-13: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst til felles parkeringsanlegg i underetasje fra hovedgaten og gangatkomst fra del av gaten som vender mot fjorden. Balkonger tillates med en utkraging ikke større enn 1,5 m over byggegrensen mot vest. Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +5,5.

3.1.4 Tabell.

Byggeområde	T-BRA m²	Tillatt antall boliger	Byggeområdets areal m²	T-BRA m² pr. tomt ¹
B1-1	4 000	45	1 781	
B1-2	4 000	45	1 631	
B1-3	4 000	45	1 631	
B1-4	4 000	45	1 387	
B2-1	4 400	60	2 479	
B2-2	3 000	40	2 479	
B2-3	Se plan 2098			
B3-1	1362	18	2 136	
B3-2	400	5	264	
B3-3	900	8	926	113
B3-4	600	2	849	300
B3-5	200	3	240	
B3-6	1 000	8	850	125
B3-7	600	4	600	150
B3-8	500	7	491	
B3-9	1 000	9	2 041	111
B3-10	660	4	906	165
B3-11	910	8	1 282	113,8
B3-12	630	6	458	105
B3-13	942	5	1 145	188,4
Sum	33 060 m2	368	23 576 m²	

¹⁾ gjelder områder med frittliggende og konsentrert bebyggelse

3.2 Byggeområde for offentlig bebyggelse/allmennyttig formål

Området skal benyttes til barnehage. Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst fra T5 og gangatkomst fra L7 (parken). Parkering, av- og påstigning løses langs T5. Utforming av barnehagens lekearealer skal vurderes mot lekearealer i tiliggende offentlige friområder. Dette for å sikre varierte aktivitetsmuligheter for ulike alderstrinn. T-BRA = 1 500 m2

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Felles bestemmelser for trafikkområdene

Opparbeidelsen av de offentlige trafikkområdene skal være i henhold til landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1. Uterommenes bruksverdi skal vektlegges. Vegetasjon og materialbruk skal ha en opparbeidelsesstandard som tåler intensiv bruk.

4.2 GS1 og GS2 (strandpromenaden)

Strandpromenaden mot sjøen skal opparbeides som en offentlig hovedturveiforbindelse. I tillegg skal den utformes for opphold og rekreasjon med tanke på kontakten ned til vannet. Inngjerding eller andre hindre for fri ferdsel langs sjøkanten tillates ikke. Strandpromenaden skal opparbeides slik at brannvesenet sikres atkomst til bebyggelse på begge sider. Promenaden skal ha en kjørbare bredde på minimum 3 m og tåle et akseltrykk på 16 tonn. Det skal avsettes areal til oppstillingsplasser for brannkjøretøy på 6 x 12m.

4.3 TT1, TT2, TT3, TT4 (allmenningen) og TT5 (torg)

Del av allmenningen som grenser til sjø skal utformes for opphold og rekreasjon med tanke på kontakten ned til vannet. Inngjerding eller andre hindre for fri ferdsel langs sjøkanten eller på flytebryggene tillates ikke. Kaikanten tillates ikke utstyrt med båtbåser. Det skal ikke tilrettelegges for bilatkomst til småbåtanleggene

Ytre del av allmenningen skal utformes slik at utsikt mot Lifjell ivaretas.

Allmenningen skal ha kjørefast dekke for utrykningskjøretøy, servicetrafikk, flyttetrafikk og varelevering. TT2 og TT5 er viktige krysningspunkt som skal opparbeides iht. landskapsplan som nevnt i § 2 pkt.1 og utformes slik at gående og syklende blir prioritert. Det vil si at biltrafikken kan passere, men at fotgjengerkryssingene markeres ved at gata heves, får annet belegg eller lignende.

4.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser langs T1, T2, T3 og T5 (hovedgaten) skal deles opp ved hjelp av høystammet vegetasjon som ikke er til hinder for sikt i frisisiksoner

4.5 Trafikkareal i tilknytning til kommunalteknisk anlegg, GS3

Konstruksjon for pumpestasjon under terreng tillates utvidet fra areal avsatt for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, utover offentlig trafikkareal, inntil vist byggegrense.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Felles bestemmelser for friområdene

Opparbeidelsen av friområdene skal være i henhold til landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1. Parkarealer skal planlegges i sammenheng og opparbeides samtidig med lekearealer for å sikre variert aktivitet og bruk av friområdene. L1 (buldrelassen) skal opparbeides med vegetasjon, store steiner og annet utstyr som legger til rette for klatring/ "buldring". F1, F2, L6 og L7 (parken) skal

opparbeides med hovedsaklig grønt preg, med vekt på store trær, gode sitteplasser og myk materialbruk.

5.2 Anlegg for lek

Lekearealer skal planlegges og opparbeides i henhold til lekeplassnormen for Stavanger kommune og godkjennes av parksjefen.

5.3 Friområde i sjø

Det tillates ikke permanente båtoppstillingsplasser eller båser i sjøområdet.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat småbåthavn

Privat småbåthavn omfattes av landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1, og skal opparbeides i henhold til denne.

6.2 Frisiktsoner

Det skal være fri sikt mellom 0,5 og 2,5 m over bakken. Enkeltstående hindre eller vegetasjon med diameter mindre enn 30 cm kan stå i frisisiksonen.

6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Maksimal høyde på bygg over bakken skal ikke overstige kote 5,4. Konstruksjon for pumpestasjon tillates innenfor areal regulert til trafikkformål under terreng, inntil vist byggegrense under terreng.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Opparbeidelsen av fellesområdene skal være i henhold til landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1. Dersom landskapsplan innebærer justering av fellesområder innenfor byggeområdet, kan dette godkjennes av byplansjefen, forutsatt at regulert lekeareal ikke reduseres. Felles gangareal i byggesonen innenfor B2 kan overbygges. Minste fri høyde er 4,5m. Felles gårdsplass, gangareal og lekeareal er felles for samtlige eiendommer eller seksjoner i byggeområdet de inngår i.



Eiendomskart med grenser

Adresse: Laberget 65D, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1297/0/10
Dato: 2026-06-10
Målestokk: 1:500



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 : 10.6.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1802.1		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6535267.97409	312123.775452	Jord	20.47	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	110.382
2	6535273.93351	312104.288455	Ikke spesifisert	51.01	Umerket		Terrengmålt	13	110.283
3	6535303.09813	312063.167702	Ikke spesifisert	63.47	Umerket		Ukjent målemetode	13	0
4	6535315.17059	312125.312526	Ikke spesifisert	30.59	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
5	6535285.22439	312131.127909	Ikke spesifisert	10.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6535283.2329	312120.816957	Ikke spesifisert	15.58	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1



Attestert kopi av dok.nr. 2006/22461/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 09:39

Side 1 av 3

TINGLYST

13 DES 2006

ERKLÆRING

STAVANGER BYFOGDEMØTE

DAGBOKNR.: 22461

Undertegnede, Hinna Park Bolig 1 AS, organisasjonsnummer 984 353 138 som er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1245 i Stavanger kommune, erklærer med dette at den som til en hver tid er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1297 seksjon nr 1 – 18, Gnr 16 Bnr 1298, Gnr 16 bnr 1299, Gnr 16 bnr 1300 og Gnr 16 Bnr 1304, har bruksrett til den lekeplass som er opprettet på vestre del av eiendommen, og som på bebyggelsesplan nr 1935B av 15.10.2002 er anmerket FL 4 "Felles sandlek". Lekeplassen har et areal på ca. 180 kvm.

I tillegg har de forannevnte eiendommer bruksrett til den gangvei som går i retning nord/sør og som grenser inn til området merket FL4, og som i bebyggelsesplanen er merket "felles gangareal".

En kopi av bebyggelsesplanen vedlegges denne erklæring (Bilag 1)

Bruksretten er betinget av at forannevnte eiendommer dekker kostnadene til drift og vedlikehold av arealene.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 16 bnr 1245 og (Gnr 16 Bnr 1297, seksjon 1-18.)

Stavanger 13. desember 2006

For Hinna Park Bolig 1 AS

Pål Njærheim
Pål Njærheim

På vegne av DNB Nor Eiendom AS, organisasjonsnummer 910 968 955, som er rettighetshaver etter tinglyst urådighetserklæring med dagboknr. 20863, samtykkes det i tinglysning av denne erklæring på Gnr 16 Bnr 1297 seksjon 1-18.

_____, den _____

For DnB Nor Eiendom AS



Doknr: 22461 Tinglyst: 13.12.2006 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vår ref.: 302297-001\OLTO\OLTO\374779v1



Attestert kopi av dok.nr. 2006/22461/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 09:39

Side 2 av 3

13/1 DES. 13. 2006 14:06

MEGLERSERVICE

VR. 3662 S. 12/002

ERKLÆRING

Undertegnede, Hinna Park Bolig 1 AS, organisasjonsnummer 984 353 138 som er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1245 i Stavanger kommune, erklærer med dette at den som til en hver tid er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1297 seksjon nr 1 – 18, Gnr 16 Bnr 1298, Gnr 16 bnr 1299, Gnr 16 bnr 1300 og Gnr 16 Bnr 1304, har bruksrett til den lekeplass som er opprettet på vestre del av eiendommen, og som på bebyggelsesplan nr 1935B av 15.10.2002 er anmerket FL 4 "Felles sandlek". Lekeplassen har et areal på ca. 180 kvm.

I tillegg har de forannevnte eiendommer bruksrett til den gangvei som går i retning nord/sør og som grenser inn til området merket FL4, og som i bebyggelsesplanen er merket "felles gangareal".

En kopi av bebyggelsesplanen vedlegges denne erklæring (Bilag 1)

Bruksretten er betinget av at forannevnte eiendommer dekker kostnadene til drift og vedlikehold av arealene.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 16 bnr 1245 og Gnr 16 Bnr 1297, seksjon 1-18.

Stavanger 13. desember 2006

For Hinna Park Bolig 1 AS

Pål Njærheim
Pål Njærheim

På vegne av DNB Nor Eiendom AS, organisasjonsnummer 910 968 955, som er rettighetshaver etter tinglyst urådighetserklæring med dagboknr. 20863, samtykkes det i tinglysning av denne erklæring på Gnr 16 Bnr 1297 seksjon 1-18.

Marianne Fredriksen
For DnB Nor Eiendom AS
Marianne Fredriksen
Statsut. eiendomsmegler MNEF

den 13/12-06

Rett kopi bekrefte

Marianne Fredriksen
Marianne Fredriksen
Statsut. eiendomsmegler MNEF

Vår ref.: 302297-001\OLTO\OLTO\374779v1



Attestert kopi av dok.nr. 2006/22462/102
Attesteringsstidspunkt 2026-06-10 09:38

Side 2 av 2

13/12 2006 13:52 FAX 001/002

Til Marianne

Erklæring

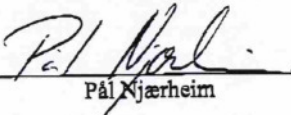
Undertegnede er hjemmelshaver til gnr. 16 bnr. 1297 snr. 1 til 18 i Stavanger kommune, og tinglyser herved følgende på eiendommen (samtlige seksjoner):

"Vedtak etter forurensningslovens § 7: På dette området befinner det seg avfallsmasser under kote 0. Bygge- og gravearbeider under nevnte nivå skal ikke finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt tillatelse.

Denne heftelse kan bare slettes ved samtykke fra forurensningsmyndighetene."

Stavanger 13. desember 2006

For Hinna Park Bolig 1 AS


Pål Njærheim

Undertegnede DnB Nor Eiendom AS samtykker i at nærværende erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr. 16 bnr. 1297 snr. 1 til 18 i Stavanger kommune.

09.10, den 13/12-06


Marianne Fredriksen
For DnB Nor Eiendom AS
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes


Marianne Fredriksen
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Vår ref.: 302297-019\CHB\NDOKO\374663v1

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 prioriteringene 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 henvedelse. 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

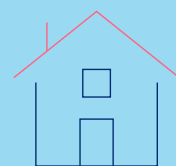
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 Eiendomsmegling 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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Laberget 65D, 4020 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 1297, snr. 10 i Sameiet Hinna Park 3.1, oppdragsnr.: 1230260162
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ 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

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

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

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



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