

PROAKTIV



LABERGET 96



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

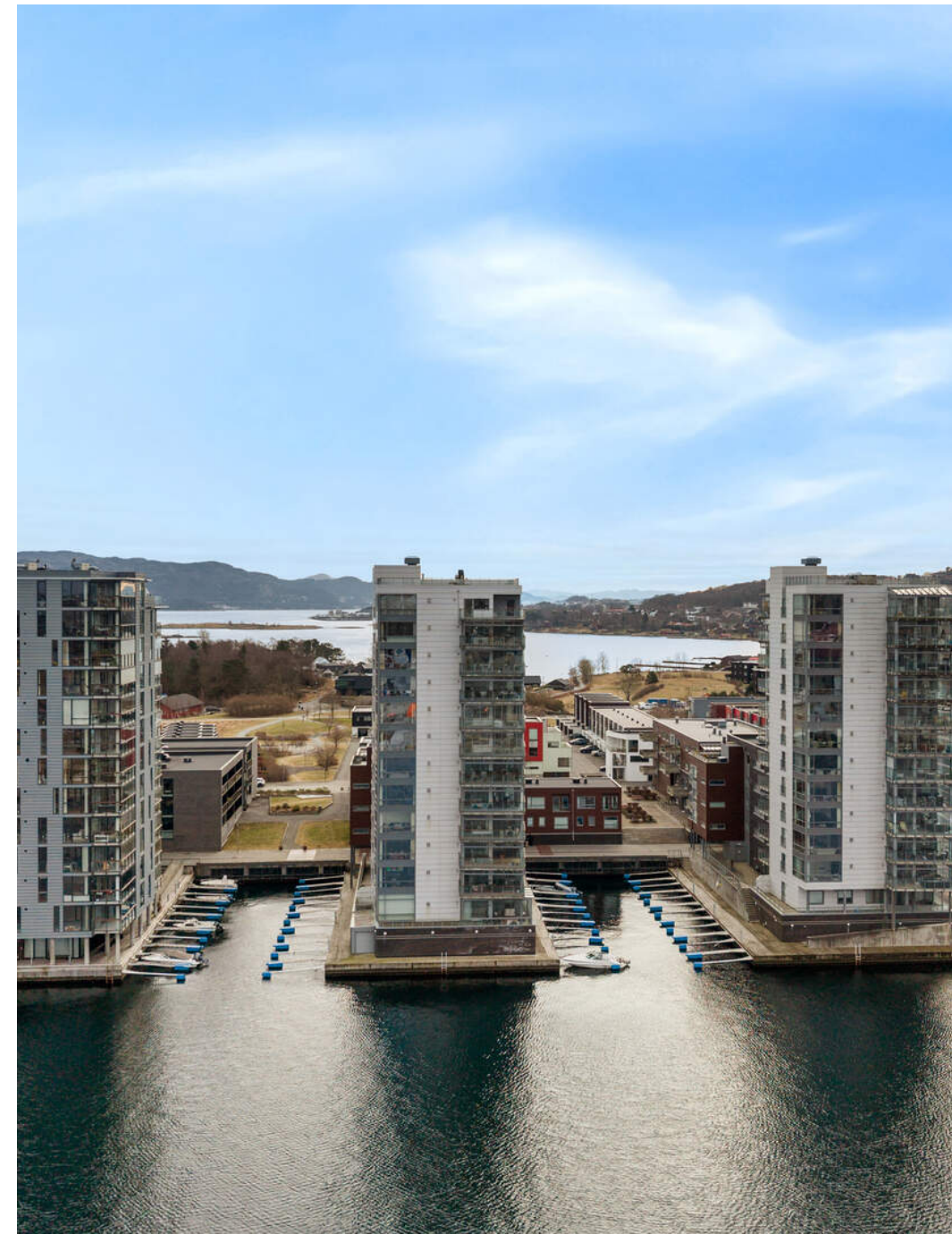
• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HINNA PARK

Lekker leilighet med nydelig utsikt, innglasset balkong, båt plass og parkering i lukket anlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Laberget 96, 4020 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 16, bnr. 1283, snr. 22 i Sameiet Fjordspeilet ii

Prisantydning: 7.950.000,-

Omkostninger: 199.840,-

Totalpris: 8.149.840,-

Kommunale avgifter: 13.476,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 4/3

BRA: 130 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i lukket garasjeanlegg.

Tomt: 881.4 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 4.232,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, forsikringer, energi/strøm

I tillegg kommer det kr. 345,- pr. mnd for båtplassen.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	113		
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

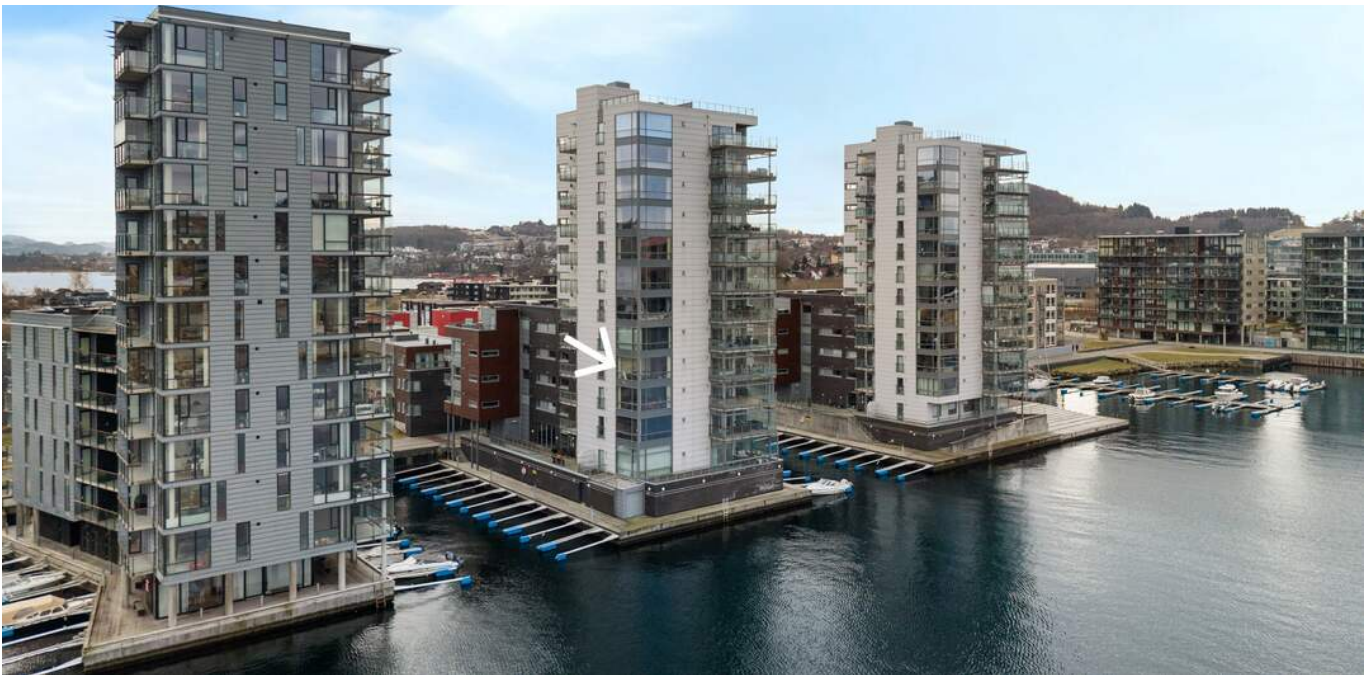
Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

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

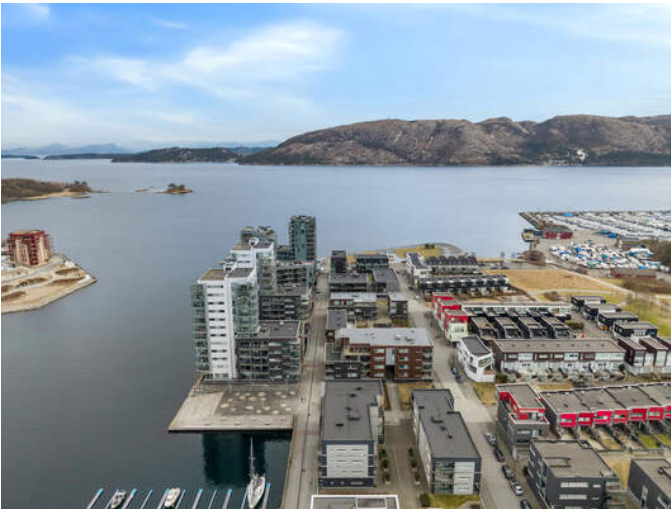
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Laberget 96 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 over omliggende områder og nærhet til vann.

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	7 min 🚶 0.6 km
🚊 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	11 min 🚶 0.9 km
🚊 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 🚗 7.9 km
✈ Stavanger Sola	15 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stadionparken	9 min 🚶
Helgø Meny Stadionparken PostNord	9 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

🏪 Stadionparken	9 min 🚶
🏪 Vitusapotek Hinna Park	9 min 🚶

SPORT

⚽ Viking stadion- treningsbane Fotball	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 🚶 1 km
🏊 Arena Treningssenter	9 min 🚶
🏊 SATS Hinna	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Gnist Stavanger	10 min 🚶
🚗 Uno-X Hinna	16 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. SR-Bank 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?

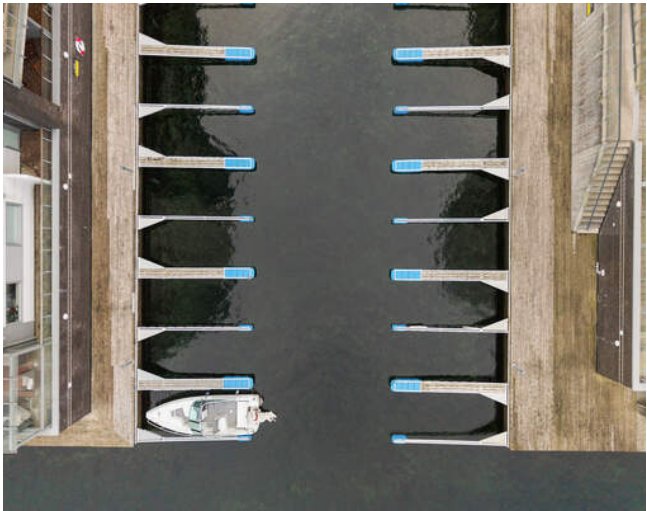
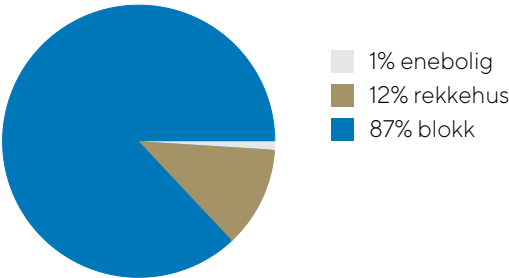
forbindelser til både Stavanger sentrum og Sandnes. Det er også gode bussforbindelser og enkel tilkomst til E39 for deg som pendler med bil.

For barnefamilier finnes det et bredt tilbud av skoler i nærområdet: Jåtten skole, Hinna skole og Jåttå videregående - alle i kort avstand fra boligen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



SKOLER		
Jåtten skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
605 elever, 33 klasser	1.3 km	
Hinna skole (8-10 kl.)	16 min	🚶
281 elever, 23 klasser	1.3 km	
Jåttå videregående skole	12 min	🚶
Jåttå vgs. avdeling Hinna	25 min	🚶
330 elever, 26 klasser	2 km	

BARNEHAGER		
Boganes barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
70 barn	1.1 km	
Vågedalen barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
105 barn	1.2 km	
Preg barnehager Hinna (1-5 år)	16 min	🚶
61 barn	1.3 km	



VELKOMMEN TIL LABERGET 96

Leiligheten har innglasset balkong, båtplass og parkering i lukket garasje anlegg.

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

881 m² felles eiet tomt

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Oppført med bærende betongkonstruksjoner. Yttervegger er utført i bindingsverk med fasadeplater i metall.

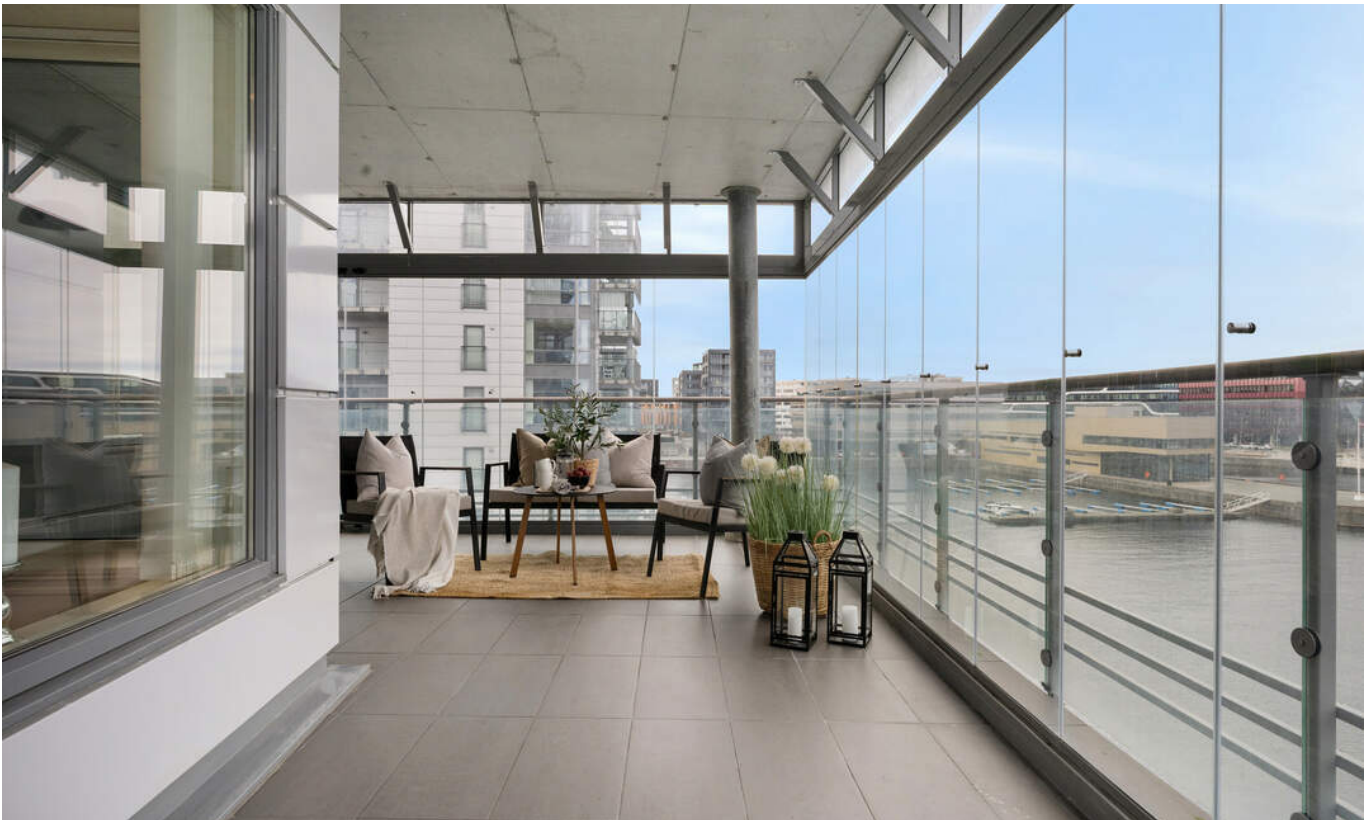
TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvending > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport

Bygningssakskyndig

Henning Bergevik (befaringsdato: Torsdag, 12. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder entré, gang, bod, bad, bad/vaskerom, tre soverom, stue, kjøkken

Areal

Bruksareal:

4. etasje

BRA-i: 105 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 20 kvm

Total BRA: 130 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

BRA-e er sportsbod, plassert i parkeringsanlegg.

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 96 - en lekker leilighet med nydelig utsikt, innglasset balkong, båtplass og parkering i lukket anlegg. Laberget 96 ligger i attraktive Hinna Park, et område kjent for å kombinere moderne byliv med naturnær beliggenhet og sjøutsikt. Boligen ligger høyt og fritt til med flott utsikt over nærområdet og kort avstand til sjøen. Her får du tre soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad tilknyttet hovedsoverom samt bad/vaskerom.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper

inn rikelig med dagslys og byr på fantastisk sjøutsikt. Her er det god plass til både sofa, spisebord og øvrig møblement. Gasspeisen sørger for ekstra varme på kjølige dager. Kjøkkenet glir sømløst over i stuen og skaper en sosial og åpen sone. Innredningen er stilren med hvite, profilerte fronter, og det er rikelig med skap- og benkeplass samt plass til spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig, innglasset balkong på ca. 20 kvm. Her er det gode møbleringsmuligheter - perfekt for sosiale sammenkomster med familie og venner eller rolige morgener med en kopp kaffe.

Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng samt stort garderobeskap for god oppbevaring. Herfra er det direkte tilgang til eget bad. Badet er lekkert, helfliset og utstyrt med vannbåren gulvvarme, vegghengt toalett, servant og badekar - perfekt for avslapning etter en lang dag. Det andre soverommet har også god størrelse med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Det tredje soverommet passer perfekt som gjesterom eller hjemmekontor. Bad/vaskerommet er helfliset og praktisk innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

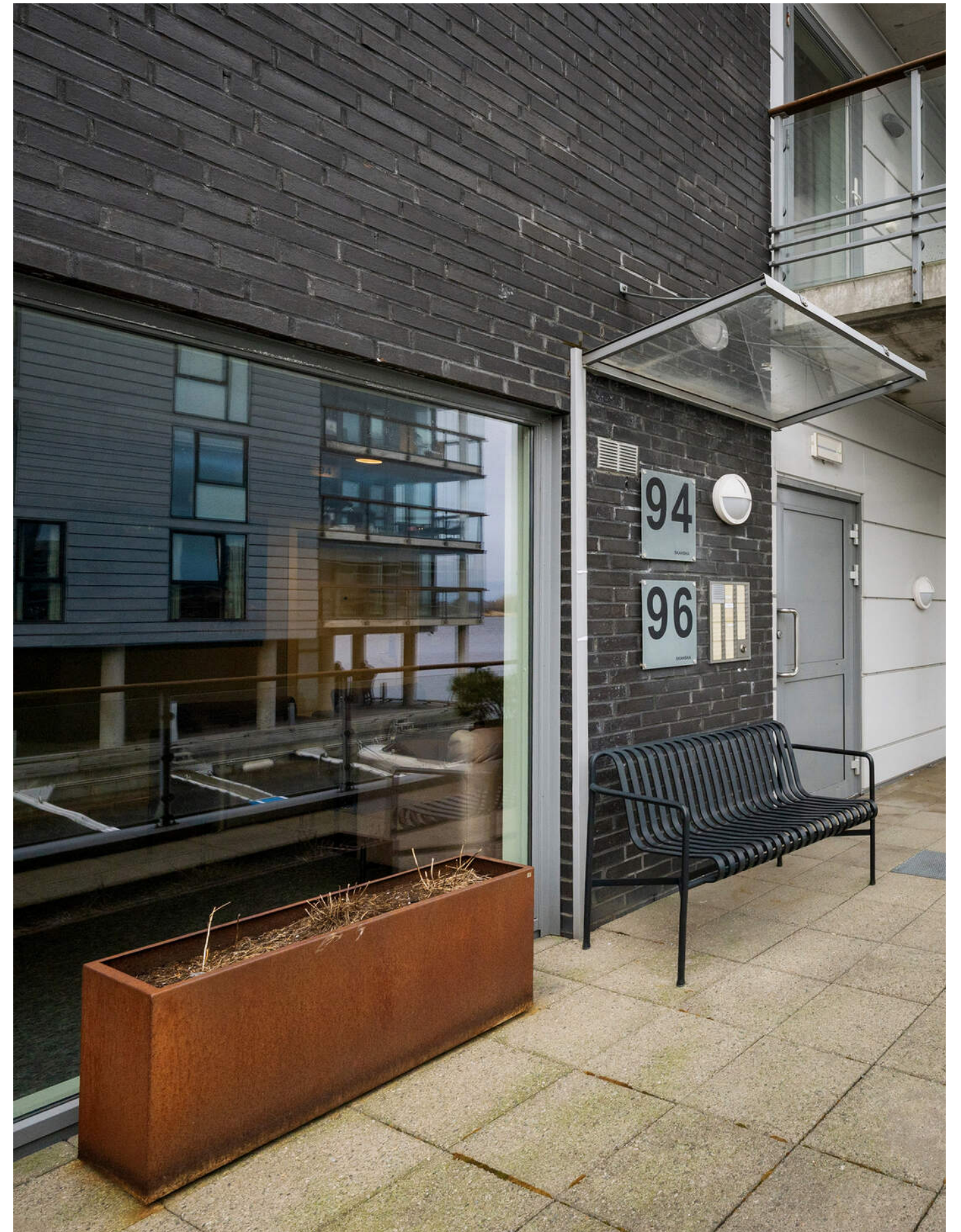
Alt i alt er dette en leilighet med gjennomgående god standard, fantastisk beliggenhet og attraktive fasiliteter. Velkommen til visning!

Energimerke

Lys grønn B

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgave



STUEN

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og byr på fantastisk sjøutsikt. Her er det god plass til både sofa og spisebord. Gasspeisen sørger for ekstra varme.



KJØKKEN

Kjøkkenet glir sømløst over i stuen og skaper en sosial og åpen sone. Innredningen er stilren med hvite, profilerte fronter, og det er rikelig med skap- og benkeplass samt plass til spisebord.



INNGLASSET BALKONG

Fra kjøkkenet er det utgang til innglasset balkong på ca. 20 kvm. Her er det gode møbleringsmuligheter – perfekt for sosiale sammenkomster med familie og venner eller rolige morgenkaffen.



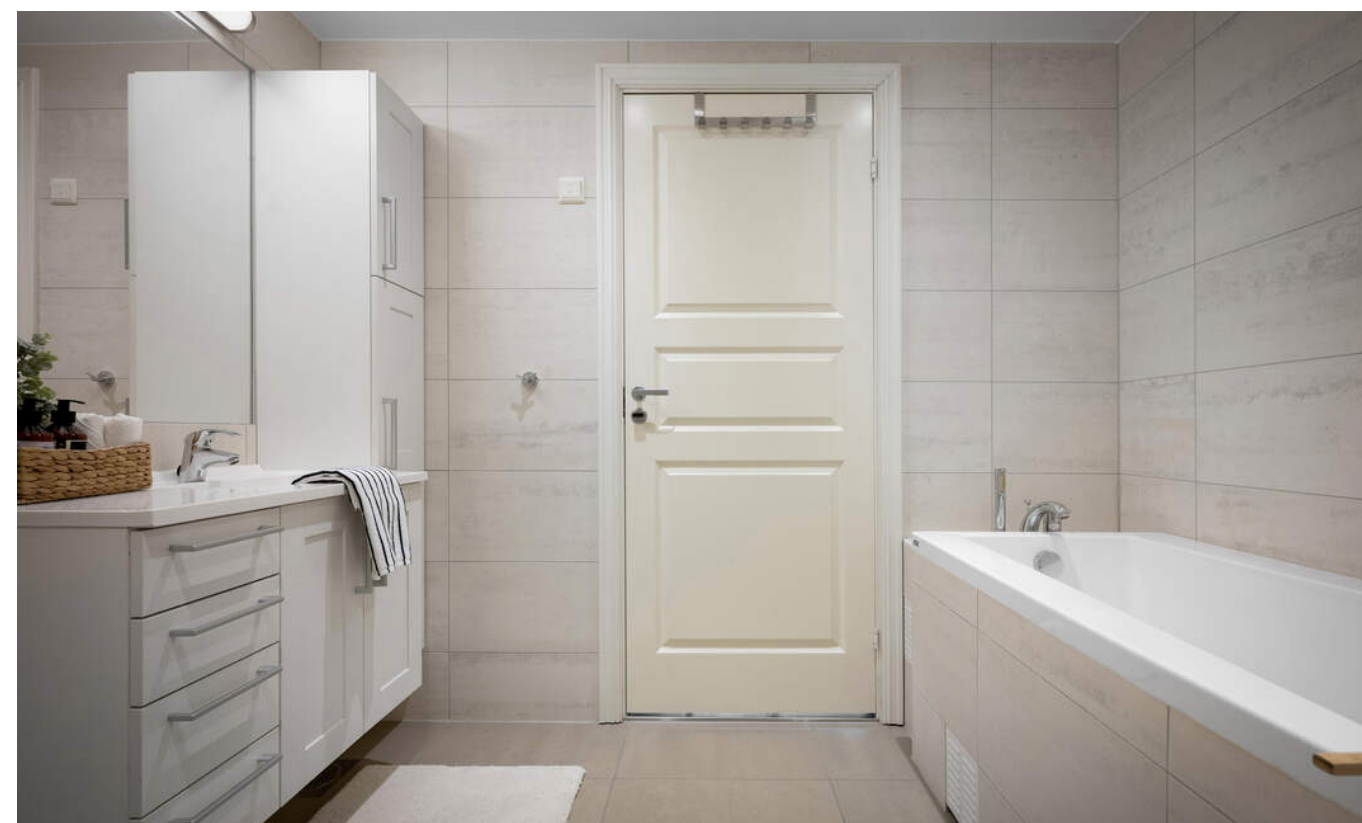
HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng samt stort garderobeskap for god oppbevaring. Herfra er det direkte tilgang til eget bad.



BAD

Badet er lekkert, helfliset og utstyrt med vannbåren gulvvarme, vegghengt toalett, servant og badekar - perfekt for avslapning etter en lang dag.





ØVRIGE SOVEROM

Det andre soverommet har også god størrelse med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Det tredje soverommet passer perfekt som gjesterom eller hjemmekontor.



BAD

Bad/vaskerommet er helfliset og praktisk innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

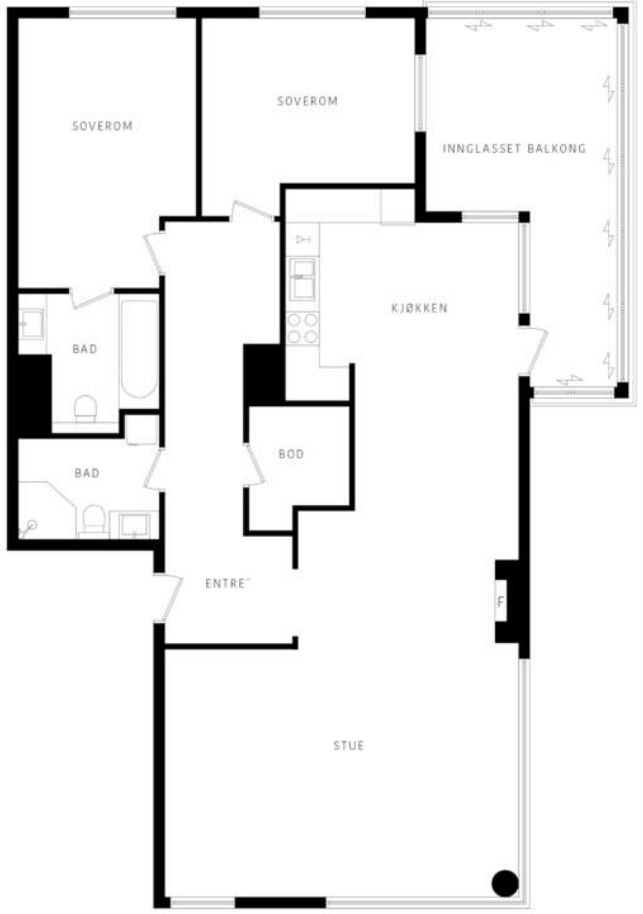


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Felleskostnader pr. mnd

4.232,-

Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, forsikringer, energi/strøm

Hvorav:

Felleskostnader: 3 703

Altibox TV-pakke: 529

I tillegg kommer det kr. 345,- pr. mnd for båtplassen.

Andel fellesformue

45.946,- per tirsdag, 10. februar 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Årsresultatet gir et underskudd på kr -72 673,-.

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 1 245 286,-.

Det gjøres oppmerksom på at det foregår en oppgradering av brannvarslingsanlegget, det vil komme en egenandel på hver leilighet, begrenset opp til kr. 10 000,-.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende

kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers

løpende abonnement som TV/Internett etc.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse

eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å

ha full kontroll over dyret til enhver tid, og

påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer

på boligsameiets område.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP0003225416

Formuesverdi primær

1.323.582,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.294.329,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon. Det kan

forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og

eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.476,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er

for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta

utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune

som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få

en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med

verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle

beregningsmodellen og det tas forbehold om at

formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av

formuesverdien i skatteåret.

Diverse

Selger har observert sølvkre eller skjeggkre i boligen.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun

innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet

med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre

er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er

fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med

forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt.

Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby

en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva

som har vært tilfellet frem til nå.

Båtplass:

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller båtplass kan kun

overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Fjordspeilet I, II og

III og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet

Fjordspeilet Felles og Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

Soverom:

Det tredje soverommet var i de originale plantegningene en

del av stuen, men er nå etablert og oppført som et eget tredje

soverom.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.08.2008.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller

godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 8. august 2008

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/16/1283/22:

09.07.2008 - Dokumentnr: 564333 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 104/3127

19.03.2010 - Dokumentnr: 209707 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 41

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/3128

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 104/3128

Diverse påtegning

Erstatter tidligere reseksjonerings-begjæring

13.01.2010 - Dokumentnr: 27758 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1595

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.02.2010 - Dokumentnr: 96084 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1280 Snr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål samt bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

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

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

Id 2376
Navn Områderegulering for Jåttåvågen 2. Hinna bydel.

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.

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.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
8.149.840,-

Omk. kjøper beskrivelse

7 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
198 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

199 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
212 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 149 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 162 740,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak 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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

Kjerneinformasjon

mot formodning ikke ønsker tinglysning 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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.

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/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

Rudolf Ottesen
Evelyn Sandøy Ottesen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi

har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 87 450,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 151 550,00

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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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 kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Laberget 96, 4020 STAVANGER

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Laberget 96

Laberget 96

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

11 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003225416

Informasjon om selger

Selger

Ottesen, Evelyn Sandøy

Selger

Ottesen, Rudolf

Forbehold

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

Side 1



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

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kan se ut som det har vært noe fukt ved list/vindu lite soverom

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 2



☐ 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, avlopskvern 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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har observert noen få solvkre eller skjeggkre, omfanget var svært lite (4/5stk)

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det foregår en oppgradering av brannvarslingsanlegget, det vil her komme en egenandel på hver leilighet, begrenset oppad til kr. 10.000,-

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Soverom ved stue er ikke meldt inn til kommunen.
Ved mye regn og vind kan det forekomme at det lekker inn noen steder på gulvet ved innglassingen på terrassen.
Kofyr: bryterne på de to fremste platene er byttet om.
Fryseskap: bakre del av nederste skuffe er knukket.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger, 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 31315545

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ottesen, Evelyn Sandøy	2026-02-16	Ottesen, Rudolf	2026-02-16
Identification		Identification	
 bankID Ottesen, Evelyn Sandøy		 bankID Ottesen, Rudolf	

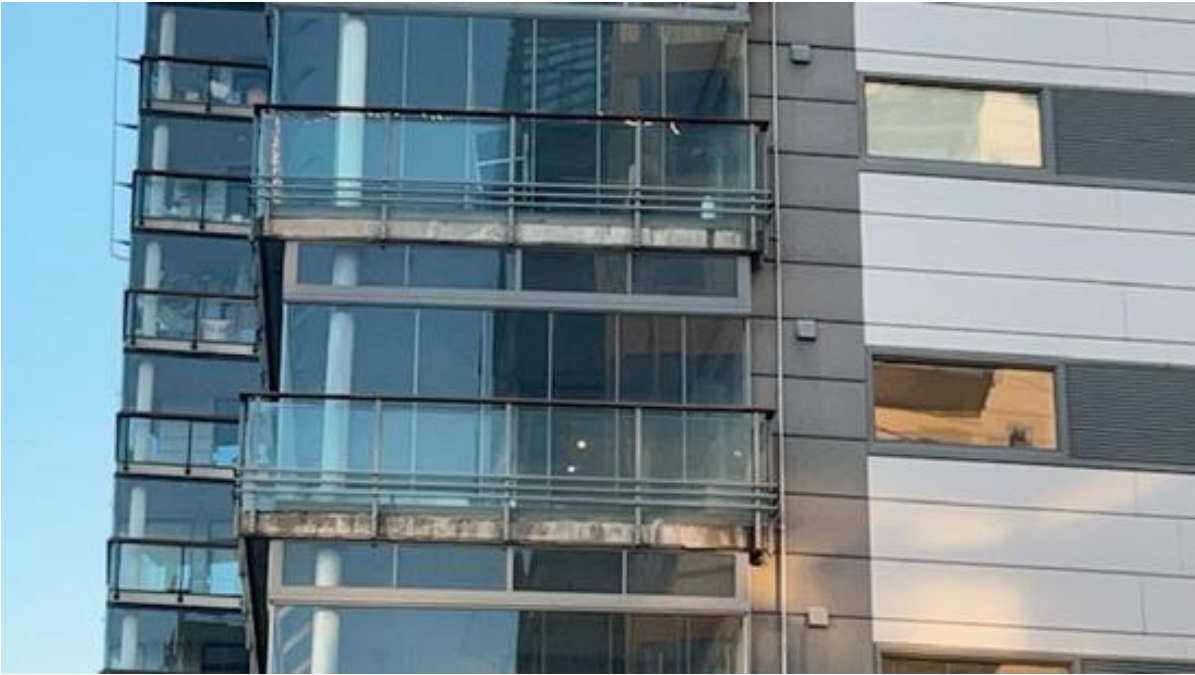
Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Ottesen, Evelyn Sandøy	16/02-2026	BANKID
Ottesen, Rudolf	19:54:17	BANKID
	16/02-2026	
	20:09:48	

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Laberget 96, 4020 STAVANGER
-  STAVANGER kommune
-  gnr. 16, bnr. 1283, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 12.02.2026	Rapportdato: 16.02.2026	Oppdragsnr.: 22520-1104	Referansenummer: OI1609
Foretak: STAVANGERTAKST AS	Takstingeniør: Henning Bergevik	Vår ref: Henning Bergevik	



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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



NITO

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i 4. etasje i blokk over parkeringsanlegg, oppført med bærende betongkonstruksjoner. Yttervegger er utført i bindingsverk med fasadeplater i metall. Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsbelagt utvendig. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Innglasset balkong med betongdekke.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen formpressede, profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er fall mot sluk, men mindre enn anbefalt (ikke motfall). Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Mikrobølgeovnen er frittstående. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i luke i tak på vakseom/bad. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i yttervegg. Leiligheten har gasspeis. Gassforsyning føres via felles infrastruktur og er tilkoblet leiligheten. Avstengningsventil er etablert i utvendig gasskap på balkong. Tappevann leveres via sentralt anlegg tilknyttet fjernvarme. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i våtrom, tilknyttet fjernvarmeanlegget. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

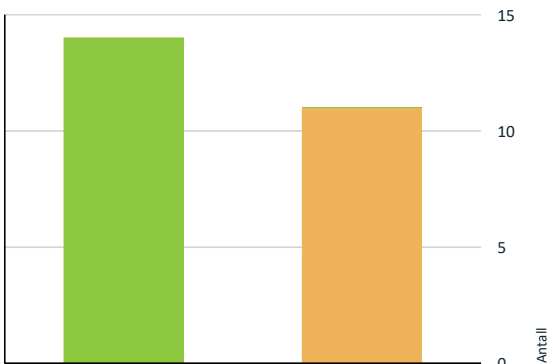
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Rom benyttet som soverom. Eier opplyser i egenerklæring at tiltaket ikke er meldt inn til kommunen. Tiltaket kan være søknadspliktig.

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Foring som sveller.
Vinduer i soverom samt vindu som inngår i fransk balkong, henger og tar borti karm ved åpning og lukking.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert tørkeriss i overgang mellom vegg og himling, samt mindre sprekk i overflate over innvendig dør.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom gang, 13 mm gjennom soverom med fransk balkong, 18 mm gjennom soverom ved bad, og 20 mm gjennom stue.

Målingene er utført som stikkprøver i de nevnte rommene, og det er ikke gjennomført systematisk kontroll av alle rom.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert avflassing og misfarging nederst på dør i våtrom.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 6 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Gulv i våtrom har fall mot sluk, men fallet er begrenset og det er registrert lokalt motfall utenfor dusjone. Løsningen avviker fra dagens anbefalinger. Dusjløsningen er etablert med gulvmontert glideskinne. Skinnen danner en lokal forhøyning i gulvet som kan hindre vann i å renne fritt mot sluk og medføre at vann ledes mot terskel ved bruk.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 7 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsbelagt utvendig.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Foring som sveller.
Vinduer i soverom samt vindu som inngår i fransk balkong, henger og tar borti karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Foringen som har fått skade etter å ha vært utsatt for fukt bør utbedres for å sikre at vinduene fungerer som de skal og for å unngå ytterligere skade på vinduene eller omkringliggende konstruksjoner.



Fuktskade.

1 TO 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betongdekke.

INNVEDIG

1 TO 2 Overflater

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 8 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tørkeriss i overgang mellom vegg og himling, samt mindre sprekk i overflate over innvendig dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og normalt for bygningstype og alder. Årsaksforhold er ikke nærmere undersøkt.



Sprekk over dør.



Tørkeriss.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom gang, 13 mm gjennom soverom med fransk balkong, 18 mm gjennom soverom ved bad, og 20 mm gjennom stue.

Målingene er utført som stikkprøver i de nevnte rommene, og det er ikke gjennomført systematisk kontroll av alle rom.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede, profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert avflassing og misfarging nederst på dør i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Tiltak kan vurderes ved behov.

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 9 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Slitasje på dør til våtrom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er fall mot sluk, men mindre enn anbefalt (ikke motfall). Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 10 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk under innredning.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet grenser mot naboileighet og annet våtrom. Rommet er utstyrt med badekar. Bunnsvill er utført i stål. Det er ikke registrert utslag ved fuktindikative målinger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 11 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet har lokalt fall i dusj. Utenfor dusj er det registrert lokalt motfall. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv i våtrom har fall mot sluk, men fallet er begrenset og det er registrert lokalt motfall utenfor dusjsone. Løsningen avviker fra dagens anbefalinger. Dusjløsningen er etablert med gulvmontert glideskinne. Skinnen danner en lokal forhøyning i gulvet som kan hindre vann i å renne fritt mot sluk og medføre at vann ledes mot terskel ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvets fallforhold mot sluk og høydeforskjell ved terskel forbedres. Slike tiltak vurderes normalt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig membran under klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 12 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ligger til annet våtrom, naboileighet og felles arealer.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Mikrobølgeovnen er frittstående.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og uten betydning for funksjon. Tiltak kan vurderes ved behov.



Bruksmerker på overflate.

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 13 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i luke i tak på vakseom/bad.



Rør i rør i innvendig tak i våtrom.



Stoppekran.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Varmesentral

Leiligheten har gasspeis. Gassforsyning føres via felles infrastruktur og er tilkoblet leiligheten. Avstengningsventil er etablert i utvendig gasskap på balkong.



Gassskap på balkong.

Varmtvannstank

Tappevann leveres via sentralt anlegg tilknyttet fjernvarme. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten.

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 14 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i våtrom, tilknyttet fjernvarmeanlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Installasjon av elektrisk til ekstra soverom i 2014.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 15 av 22

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punkt*et* inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdag*et*. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punkt*et* omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt*ek*nisk forskrift på befarings*tid*spunkt*et*.

Kapittelet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

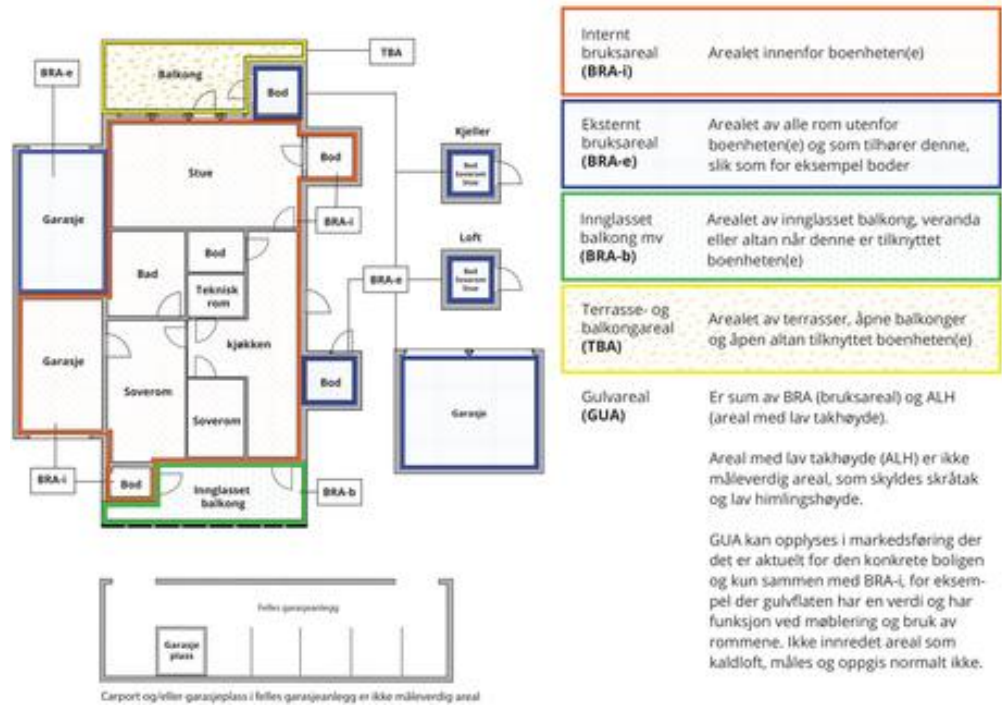
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt*ek*nisk forskrift på befarings*tid*spunkt*et*, 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.

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	105	5	20	130	
SUM	105	5	20		
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bod, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, soverom 3	Bod 2	

Kommentar

BRA-e er sportsbod, plassert i parkeringsanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom benyttet som soverom. Eier opplyser i egenerklæring at tiltaket ikke er meldt inn til kommunen. Tiltaket kan være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1283		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Laberget 96							
Hjemmelshaver Ottesen Evelyn Sandøy, Ottesen Rudolf							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet mot sjø i Hinna Park i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten omfatter kaiareal og båthavn/bryggeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1283
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1104

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 22 av 22



Energiattest



Adresse Laberget 96, 4020 STAVANGER	
Dato for energimerking 16.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260033
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4876253
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 1283
Seksjonsnummer 22	Bruksenhetsnummer H0402



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 2008	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 84,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 77,51 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 816 kWh
---------------------------------------	---

Sameiet Fjordspeilet II



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Fjordspeilet II.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 23.04.2025, kl. 17:30

Laberget 88

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av valgkomité
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Fjordspeilet II

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 110.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen foreslår at Thordis Løland velges til styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Thordis Løland velges til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av valgkomité

Det har ikke lykket valgkomiteen å finne kandidater til ny valgkomite.

Forslag til vedtak: Ny valgkomite velges av årsmøtet på bakgrunn av benkeforslag.

622 Sameiet Fjordspeilet II				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 235 304	1 176 540	1 272 416
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		239 520	85 920	239 520
Andre driftsinntekter	1	27 320	0	600 000
Sum inntekter		1 502 144	1 262 460	2 111 936
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	114 100	114 100	124 100
Forretningsførerhonorar		60 528	57 756	63 700
Tilleggstjenester forretningsfører		23 325	21 950	28 350
Revisjonshonorar	3	9 579	8 820	9 000
Vaktmestertjenester		52 890	50 472	55 000
Drift og vedlikehold	4	937 299	617 127	1 671 000
TV og/eller internett		239 520	239 521	239 520
Forsikringer		134 690	119 549	160 300
Kommunale avgifter		62	54	100
Energi/strøm		37 102	58 810	55 000
Administrasjonskostnader		11 173	17 176	32 000
Sum kostnader		1 620 267	1 305 334	2 438 070
Driftsresultat		-118 123	-42 874	-326 134
Finansielle poster				
Renteinntekter		45 450	37 509	30 000
Netto finanskostnader		-45 450	-37 509	-30 000
Resultat	5	-72 673	-5 365	-296 134

622 Sameiet Fjordspeilet II			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	153 535	116 618
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		153 535	116 618
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forsukdsbetalte kostnader		160 951	155 418
Andre fordringer		2 093	6 148
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 286 989	1 303 241
Sum omløpsmidler		1 450 033	1 464 807
SUM EIENDELER		1 603 568	1 581 425

622 Sameiet Fjordspeilet II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 245 286	1 317 959
Sum egenkapital	7	1 245 286	1 317 959
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 390	4 158
Leverandørgjeld		349 909	195 908
Annen kortsiktig gjeld		2 983	63 400
Sum kortsiktig gjeld		358 282	263 466
Sum gjeld		358 282	263 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 603 568	1 581 425

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____	_____	_____
Knut Nilsen	Kjersti Ringen Bøe	Christian Tybring Skaaren
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Balanse 2024

Noter 622 Sameiet Fjordspeilet II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Utbetalt forsikringssak.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	114 100	114 100

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Noter 622 Sameiet Fjordspeilet II

Noter 622 Sameiet Fjordspeilet II

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	87 710	81 983
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	491 650	170 902
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	200 503	205 102
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 032
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 415	101 178
6730 Honorar for teknisk rådgivning	87 431	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	63 590	54 929
Sum	937 299	617 127

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-72 673	-5 365
Andre finansielle innbet.	-36 917	-10 730
Endring arbeidskapital	-109 590	-16 095
Omløpsmidler	1 450 033	1 464 807
Kortsiktig gjeld	358 282	263 466
Arbeidskapital	1 091 751	1 201 341

Noter 622 Sameiet Fjordspeilet II

Noter 622 Sameiet Fjordspeilet II

Note 6 - Anleggsmidler

Andel av Sameiet Fjordspeilet Båthavn er bokført som eiendel med verdi kr 126 387. Andel av Sameiet Fjordspeilet felles er bokført med verdi kr 27 148.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	1 245 286	-72 673	1 317 959
Sum Egenkapital	1 245 286	-72 673	1 317 959

Noter 622 Sameiet Fjordspeilet II

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fjordspeilet II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fjordspeilet II

Styreleder	Knut Nilsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Christian Tybring Skaaren (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Kjersti Ringen Bøe (sign.)	25.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Fjordspeilet II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjordspeilet II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsøvik
Bodø	Kjevik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Strømsund	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 20:57:14 UTC

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Fjordspeilet II

Sameiet Fjordspeilet II ligger i Stavanger kommune og består av 40 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 993225746.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Knut Nilsen
Styremedlem, Christian Tybring Skaaren
Styremedlem, Kjersti Ringen Bøe
Varamedlem, Aud H Nilsen
Varamedlem, Gunnar Rytter Norheim

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 4 fysiske styremøte. I tillegg foregår også mye av styrearbeidet per e-post.

Driften av sameiet mener vi går godt med en god økonomi. Den største saken er jo, som kjent for de fleste oppgradering av vårt brannvarslingsanlegg.

Dette har vært en for lang pågående sak, som skyldes flere forhold, også, som tidligere informert om forhold utenfor styret sin kontroll. På grunn av blant annet for høy pris har vi kommet oss ut av kontrakten med Stavanger Installasjon. Vi har sammen med alle de andre sameiene nå inngått avtale med Bravida. Bravida sier de har kapasitet til å gå snarlig i gang med arbeidet, så vårt håp er at de er i gang innen noen uker. Finansiering av anlegget blir for vår del blir, som tidligere nevnt delt mellom driften og egenbetaling fra dere sameiere.

Vi har også skiftet ut alle de falmete og rustne utelampene. Det var stadig fuktighet i disse, som førte til at sikringer røk.

Innvendig belysning i alle oppganger er også skiftet ut til tidsriktig LED belysning med dimmer.

Det er byttet ut en ventilasjons vifte på taket i 96.

Videre har vi byttet ut de rustne sykkel stativene og innglasset sykkelparkeringen ved inngangspartiet. Vi bor i et røft værmessig miljø med mye saltråk, og med dette tiltaket er både sykkelstativ, og sykler bedre beskyttet.

Det har også vært noen forsikringssaker og håndtere, det være seg knuste glass i innglasste balkonger, vinduer, og lekkasje.

Videre er det ordinært vedlikehold, og vi må stadig oppgradere slitt utstyr/konstruksjoner, heiser, callinganlegg, ventilasjon, tak og fasade med videre.

Styrets planer fremover

Vi samarbeider med vaktmester og Bate om vår vedlikeholdsplan.

Dette er en levende plan, og enkelte av punktene er en videreføring av tiltak, som er tidligere satt opp. Dette fordi vi må se planen lenger enn ett år i forhold til prioriteringer tilpasset økonomien i sameiet.

-Utbedring/oppgradering av brannvarslingsanlegget.

- Generelt vedlikehold og utbedringer på grunn av aldrende bygningsmasse.

- Kontroll av tak og takgjennomføringer.

-Overflatebehandling av topprekker (gjøres av den enkelte sameier).

- Kontroll/omfuging av myke fuger i fasade - lokale utbedringer i teglsteinsvegger.

- Utbedring av skader/sår på innvendige vegger.

- Utskifting av golvbelegg inngangsparti

- Fasade og vindusvask (muligens i samarbeid med (FSI)

Forsikringsavtale

Sameiet Fjordspeilet II er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003225416.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FJORDSPEILET II

VELKOMMEN TIL SAMEIET FJORDSPEILET II
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen , besørge forsvarlig vedlikehold. De boligene som har håndløper i tre i forbindelse med egen balkong/terrasse skal for egen regning vedlikeholde disse. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørterskler, dør- og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondenssskader /muggdannelse i leiligheten. Det er viktig at ytterveggssventilene holdes åpne slik at leiligheten forsynes med tilstrekkelig tilluft.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
I toaletter skal det ikke skyldes ned bind, bleier eller andre artikler som kan forårsake gjentetting.
Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

VEGGDYRSKONTROLL
Eier må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.
Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har sameiet anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.
La ikke firbente venner etterlate seg ekskrementer eller gjøre seg rene få fellesområdene.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Vasking/spyling av bil eller sykkel skal ikke foregå på fellesarealene. Sykler parkeres i sykkelstativ, privat sportsbod eller felles sykkelparkering.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødige støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager, og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter skal leveres på apotek. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Sele. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler. Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til bebyggelsen, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes om styrets godkjenning for innglassing av balkonger/terrasser, montering av markiser, platter, leegger e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, utforming, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenn.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Stavanger,
Sameiet Fjordspeilet II

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FJORDSPEILET II

§1
Navn

Sameiets navn er Fjordspeilet II.

§2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 16 bnr 1283 i Stavanger kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter private utearealer (uteplasser). Balkonger/terrasser inngår i bruksenheten Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameiandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjøringen

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

Sameiet Fjordspeilet II er en del av et større sammenhengende boligområde i Hinna Park. Øvrige byggetrinn består, av foruten Fjordspeilet II, eierseksjonssameiene Fjordspeilet I og Fjordspeilet III. Boligområdet er delt slik at parkeringsplassene og bodene utgjør egne næringsseksjoner ("Garasjeanlegget") Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene ("Felleseiendommen")

Hver enkelt av næringsseksjonene i Garasjeanlegget og de delene som ligger rundt og mellom hver boligblokk eies av henholdsvis eierseksjonssameiene 1 Fjordspeilet I, II og III og administreres/organiseres av Sameiet Fjordspeilet Felles. Styret i Sameiet Fjordspeilet II fepresenterer sameiet i Sameiet Fjordspeilet Felles (deltagelse i årsmøte osv.). Sameiet Fjordspeilet II er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeanlegget og felleseiendommen gjennom sameiet Fjordspeilet Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtekter og avtale mellom sameierne.

Sameiet Fjordspeilet Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameienes felles interesser I tillegg er det opprettet et eget tingsrettslig sameie for båtplasser som Fjordspeilet I, II og III disponerer, ("Sameiet Fjordspeilet Båthavn"). Styret i Fjordspeilet I representerer sameiet i forhold til Sameiet Fjordspeilet Båthavn (deltagelse i årsmøte osv)

Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Fjordspeilet II fremgår av vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

§3
Formål

Den enkelte seksjonseiers bruksenhet kan kun benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. **Det** er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o I Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

Utrykningsgebyr fra Brannvesenet ved falsk brannalarm i en bruksenhet må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§5
Fysisk bruk av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget, båtplasser i Båthavnen og kajakkplasser i Kajakkgarasjen.

En andel av parkeringsplassene er fordelt til de seksjonseiere i sameiene Fjordspeilet I, II og III, som ervervet plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en plass.

De resterende plassene i garasjen (inkludert de plassene som er i anlegget til Parken Panorama) kan benyttes fritt av de øvrige seksjonseierne i sameiene Fjordspeilet I, II og III (men ikke av de seksjonseiere som har eksklusiv rett til plass) Ingen seksjonseier har rett til å ha mer enn ett kjøretøy på disse plassene om gangen.

Styret i Sameiet Fjordspeilet Felles står for den nærmere organiseringen/tildelingen av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sameiet Fjordspeilet Felles.

Garasjeanlegget skal være organisert slik at hver av seksjonseierne i Fjordspeilet I, Fjordspeilet II og Fjordspeilet III skal ha lik rett til å benytte hver enkelt næringsseksjon. Dette innebærer at Fjordspeilet II skal ha en bruksrett i Fjordspeilet I og Fjordspeilet III sine næringsseksjoner i Garasjeanlegget samtidig som Fjordspeilet I og Fjordspeilet III skal ha en bruksrett i Fjordspeilet II sin næringsseksjon

Garasjeanlegget Hver enkelt seksjonseier skal dessuten ha rett til å ta i bruk hvert enkelt sameie sitt fellesareal for nødvendig tilkomst til Garasjeanlegget Dette er nærmere regulert i sameieavtale mellom Fjordspeilet I, II og III samt i vedtektene til Sameiet Fjordspeilet Felles.

Leierett til båtplass i Båthavn tilkommer de seksjoner som erverver slik leierett ved erverv av seksjon i Fjordspeilet I, II eller III

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller båtplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Fjordspeilet I, II og III og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og Sameiet Fjordspeilet Båthavn. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie, med mindre annet er uttrykkelig nevnt i de enkelte sameiers vedtekter

Forholdene omkring Garasjeanlegget og båtplassene er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

Sameiet Fjordspeilet II har i sin bygningsmasse en Kajakkgarasje med plass til inntil 12 kajaker. Leie av kajakkplass er forbeholdt seksjonseiere i Fjordspeilet II. Tildeling blir gjort fortløpende etter søknad til styre, deretter vil det bli laget en venteliste. Skulle det vise seg å bli kapasitet, vil det åpnes for at en seksjonseier kan leie to plasser. Eventuell plass nr. 2 vil likevel kun tildeles ett år om gangen da venteliste må hensyntas ved eventuell ny tildeling.

Det er leiligheter i sameiet som er utleid. Dersom leietaker av disse ønsker plass må dette gjøres via eier av seksjon. Seksjonseier vil da stå som leietaker av kajakkplass og bli belastet kostnadene for dette.

Ved salg av leilighet kan ikke kajakkplassen(e) overdras til ny eier, men bli frigjort og tilgjengelige til eventuelle på venteliste.

Den årlige leieprisen for plass i Kajakkgarasjen fastsettes av styre.

§6
Rettslig rådgighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett

Eier av eierseksjoner i Sameiet Fjordspeilet II kan, med et øvre tak på inntil 60 dager per år,

Eier av eierseksjoner i Sameiet Fjordspeilet II kan, med et øvre tak på inntil 60 dager per år, utøve kortidsutleie på sin egen eierseksjon. For at styret skal holde oversikt over kortidsutleie sender utleier følgende opplysninger til e-postadressen, FjordspeiletII@styremitt.no, ved kortidsutleie: Leilighetsnummer, navn på leietaker/leietakere og varighet på utleieforholdet.

§7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være åtte uker før avholdelse av årsmøtet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- 1 Styrets årsberetning
- 2 Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
- 3 Valg av styre

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

§8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 6.

§9
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for den/de ansatte, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§12
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre ordensregler for Sameiet. Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse

§13
Vedlikehold av bruksenheter

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdelar. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmar
 - 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.

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

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper i tre på balkonger/terrasser) påhviler den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

§14
Vedlikehold av fellesareal

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(6) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt av balkonger/terrasser
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Sameiet Fjordspeilet II vil bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Fjordspeilet Felles (Garasjeseksjonene, det aktuelle fellesarealet og Felleseiendommen) og for Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

Alle felleskostnader for Sameiet Fjordspeilet Felles fordeles slik at hvert enkelt sameie i Fjordspeilet I, II og III skal bære sin andel av utgiftene knyttet til Garasjeanlegget og Felleseiendommen. Alle felleskostnader i sameiet Fjordspeilet Felles fordeles mellom de tre sameiene i henhold til antall seksjoner. Internt i sameiet fordeles kostnadene i henhold til sameiebrøken.

Kostnader knyttet til båt plassene skal dekkes i sin helhet av **de** seksjonseiere som disponerer båt plass, og fordeles mellom disse i henhold til egne vedtekter for Sameiet Fjordspeilet Båthavn. Sameiets ansvar for kostnader knyttet til drift av Sameiet Fjordspeilet Båthavn er således subsidiært

Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

§16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller

styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av **ett** år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierne side

§17
Ansvar utad

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk

§18
Forsikring

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

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

§19
Panterett for seksjonseierne forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

*Sist oppdatert etter vedtak på digitalt årsmøte med sluttdato 9. april 2021.
Bestemmelser om kajakkgarasjen, §5, oppdatert etter vedtak på digitalt årsmøte med sluttdato 6. mai 2022.
Endring i 4 og 7 vedtatt på årsmøtet 29.04.2024*

Fjordspeilet Båthavn

Ordensregler Fjordspeilet båthavn

1. Fortøyning

Fortøyning av båtene skal ha strekkavlastning for å redusere påkjenningen på brygge anlegget. Sjakkel av metall skal ikke brukes

2. Bruk av strøm/vann

Strøm uttaket skal kun brukes til vedlikehold og ikke for landstrøm. Overforbruk vil kunne bli fakturert den enkelte.

3. Avfall

Alle er ansvarlig for eget avfall og fjerning av dette.

4. Lengdebegrensning

Båthavna er liten og trang og lengde på tillatt båt er som beskrevet i kontrakten

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FJORDSPEILET BÅTHAVN
(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)
Sist endret på årsmøte 08.06.2020

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Fjordspeilet Båthavn, heretter kalt ”Sameiet”.

Eierseksjonssameiene benevnt Fjordspeilet I, Fjordspeilet II og Fjordspeilet III (heretter kalt ”Eierseksjonssameiene” eller ”Sameierne”) eier i fellesskap Båthavnen og de tilhørende eiendommene, nærmere definert i § 2.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Båthavnen i Fjordspeilet til beste for Sameierne og deres seksjonseiere.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§ 2

Hva Sameiet omfatter

2.1 Båthavnen

Båthavnen består av felles bryggeanlegg som ligger dels på land, rundt og mellom Eierseksjonssameiene på arealet med gnr 16 bnr 1282, 1283, 1600 og 1601 i Stavanger kommune, se vedlagt utomhusplan. Arealet og bryggeanlegget eies av Sameierne, jf. pkt. 2.3.

Båthavnen består av båtplasser, trebrygger, utriggere og fortøyningsbommer med tilhørende adkomstareal (inkludert gangvei til båtplasser), bryggetrapper og strømsøyler, samt øvrige innretninger og installasjoner som skal tjene Sameiernes felles behov.

2.2 Båtplasser

I Båthavnen skal seksjonseiere i Eierseksjonssameiene disponere 36 båtplasser. Båtplassenes utforming og beliggenhet i Båthavnen fremgår av vedlagt utomhusplan.

2.3 Sameierne

Følgende Eierseksjonssameier er Sameiere:

Vedtekter for Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Eierseksjonssameie		Type	Sameieandel
Gnr 16 bnr 1282	Fjordspeilet I	Bolig	1/3
Gnr 16 bnr 1283	Fjordspeilet II	Bolig	1/3
Gnr 16 bnr 1280	Fjordspeilet III	Bolig	1/3

Med ”seksjonseier” menes i disse vedtektene de som til enhver tid er hjemmelshavere til eierseksjoner i ovenstående Eierseksjonssameier.

Nærmere bestemmelser om de rettigheter og plikter som påhviler den enkelte seksjonseier fremgår av vedtektene til det enkelte Eierseksjonssameiet.

§ 3
Fysisk bruk av Båthavnen

Båthavnen kan benyttes av seksjonseiere som har leierett til båtplasser. De seksjonseiere som har leierett til en båtplass, kan ikke bruke andre båtplasser. Seksjonseiere med leierett til en båtplass, kan ikke montere øyebolter, sjakler eller lignende på plassen uten styrets samtykke.

Ingen av Sameierne har rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Båthavnen som ligger på deres eiendom eller andre steder.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Båthavnen. Disse kan vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

§ 4
Rett til båtplass

Alle seksjoner i Eierseksjonssameiene kan kjøpe leierett til én –1– båtplass i Båthavnen. Ingen seksjon kan disponere over mer enn én –1– båtplass.

§ 5
Sameiets rettslige rådighet

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye/disponere over sin sameieandel. Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6
Rettslig rådighet over båtplass

Den enkelte seksjonseier med leierett i Båthavnen kan ikke avhende, selge, overdra eller på annen måte overføre leieretten til andre enn eier av seksjon i Eierseksjonssameiene. Leieretten kan heller ikke pantsettes. Leieretten kan kun fremleies til eier av seksjon i Eierseksjonssameiene.

Styret skal gis melding om salg eller fremleie av leierett til båtplass.

§ 7
Overdragelse av båtplasser

Overdragelse av båtplass kan ikke skje på annen måte enn nevnt i disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier som har båtplass kan velge å selge leieretten for den pris som oppnås på det åpne markedet på salgstidspunktet. Dersom leieretten ikke har blitt solgt før salg av seksjon i et av Eierseksjonssameiene, overtas leierett til båtplassen sammen med seksjonen. Ved arv av seksjon i et av Eierseksjonssameiene, overtas leierett til båtplassen sammen med seksjonen. Det samme gjelder ved uskifte.

Styret skal gis melding ved overdragelse av leierett til båtplass.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Hver av Sameierne skal være representert med ett medlem i styret. Hver av Sameierne nominerer kandidater ved valg av styremedlemmer.

Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte årsmøtet kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig). Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

§ 9
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameierne på samme måte som styret.

§ 10
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Båthavnen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter

vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 11
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Alle Sameiere representert ved deres styrer har rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære årsmøtene i Eierseksjonssameiene forut for årsmøtet i Sameiet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- 1) styrets regnskap,
- 2) valg av styre og revisor,
- 3) budsjett for kommende år,
- 4) årlig vedlikeholdsplan.

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for årsmøtet.

§ 12
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 11.

§ 13
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver Sameier har én – 1 – stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) salg, kjøp og/eller leie av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever at de Sameiere det gjelder uttrykkelig har sagt seg enig:

- a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene vedlike,
- b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Samtlige Sameiere må uttrykkelig ha sagt seg enig for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Båthavnen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på årsmøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt Eierseksjonssameie og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle Eierseksjonssameiet har fattet.

§ 14
Fordeling og betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales med like deler av alle som har leierett til båt plass.

Som felleskostnader anses bl.a.:

- a) forsikring,
- b) kostnader til drift og vedlikehold,
- c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar,
- d) strøm.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser. Hver seksjonseier med leierett til båt plass skal innen hver måned forskuddsvis innbetale et konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto-beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelsen av a konto-beløp for neste periode.

§ 15

Vedlikehold av Båthavnen

Styret er ansvarlig for at Båthavnen holdes forsvarlig vedlike. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold.

Vedlikeholdsplanen for Båthavnen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

§ 16

Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 17

Forsikring

Båthavnen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 18
Mislighold

Brudd på disse vedtekter og gjeldende ordensregler kan medføre tap av leierett til båt plass.

Vedtekter for Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Utomhusplan



☐ Båthavnen til Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Laberget 96, 4020 STAVANGER

Gnr/Bnr: 16/1283/0/22

Dato: 2026-02-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1935B

Ikrafttredelsesdato: 2.10.2003

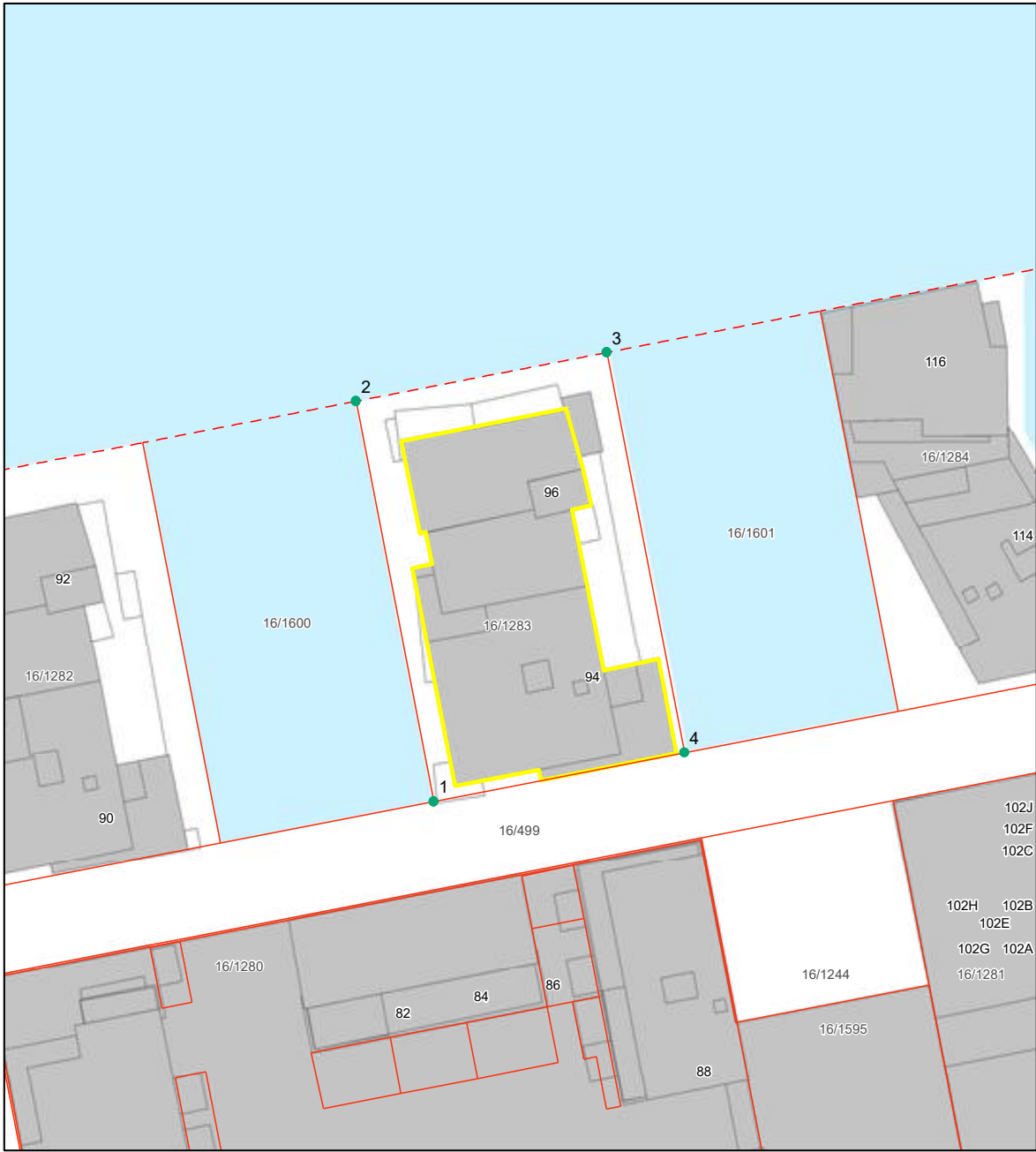
**Stavanger
kommune**

Eiendomskart med grenser

Adresse: Laberget 96, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1283/0/22
Dato: 2026-02-10
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 : 10.2.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6535388.59295	312199.168951	Ikke spesifisert	37.62	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6535425.40622	312192.023157	Ikke spesifisert	23.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6535429.89035	312215.092388	Ikke spesifisert	37.61	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6535393.07708	312222.238183	Ikke spesifisert	23.57	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

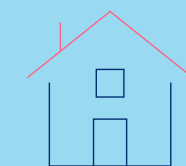
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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 96, 4020 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 1283, snr. 22 i Sameiet Fjordspeilet ii, oppdragsnr.: 1230260112
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

Stavanger Eiendomsmegling AS

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