DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Laberget 94

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Laberget 94, 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1283, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3120 **Eiendomsverdi ref nr:** TT2955

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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.

Rogatakst AS

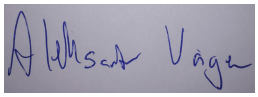
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 3. etasje, oppført i 2008 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Tomten er opparbeidet med blokk.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av kledning og fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Balkongdøren har 2-lags glass, og har montert utvendig beslag for økt levetid.
Dørene er fra 2007.
Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 9m2.

Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak.
Det er flis på gulvet.
Rekkverket er av tre, stål og glass, og har en høyde på 110 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har 1-stavs tregulv, fra 2024.
Boligen har malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i boligen er på 2,54 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, profilerte og glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeår.

Badet har flis på veggene og i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Norema.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i taket på badet og i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler ved stoppekranen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, samt for utført arbeid som eier har fått gjort siden 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

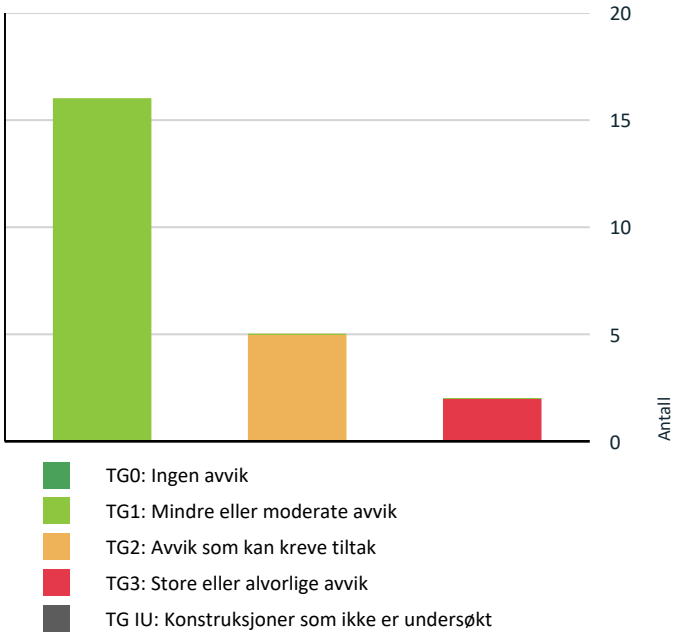
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

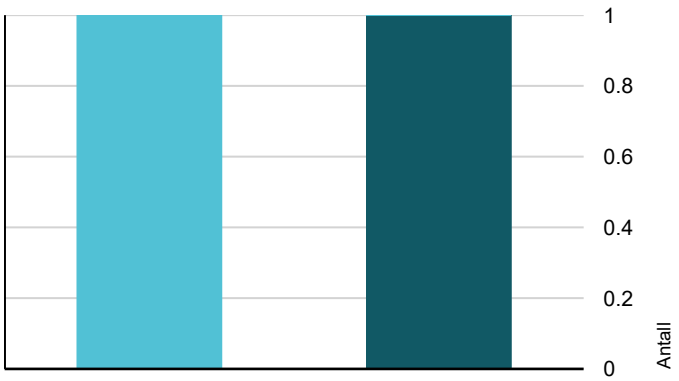
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling - 1** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold/renovering.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av kledning og fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Balkongdøren har 2-lags glass, og har montert utvendig beslag for økt levetid.
Dørene er fra 2007.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 9m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak.
Det er flis på gulvet.
Rekkverket er av tre, stål og glass, og har en høyde på 110 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har 1-stavs tregulv, fra 2024.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i boligen er på 2,54 meter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1 cm.
Det er målt på stuen og gangen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

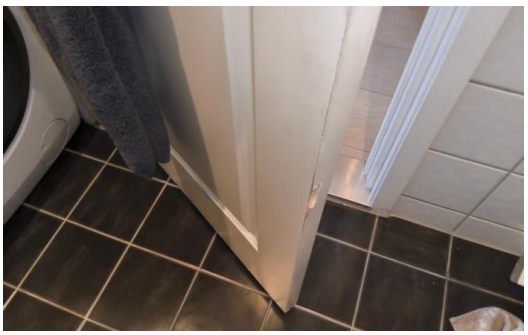
Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte og glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

TG 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:
• Det er mindre flassing av maling på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Døren kan byttes eller utbedres lokalt med våtromsmaling for økt sikkerhet mot fuktbelastning.



VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i boligpermen til eier.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og i taket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er en sprukket veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Flisen kan byttes lokalt ved behov/ønske.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Det er fall mot hjelpesluket. Selve dusjsonen har fall mot sluket i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er bomlyd i flere flis, spesielt ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
• Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Badet har noe lite fall.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen, samt under baderomsmøbelet.
Sluket har synlig mansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er ufagmessig utførelse på hjelpesluket, slik at dette ikke kan åpnes, renses og undersøkes. Her er slukristen støpt igjen.

• Det er kapp i mansjetten på hovedsluket, over klemringen. Her mangler det også smøremembran. Som følge av dette er det fuktskade i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det utbedres, slik at sluket kan åpnes, sjekkes og renses ved behov.

• Det må utføres utbedring av membran og sluk, for å hindre videre skader i konstruksjonen. Ved utbedring av dette kan det ikke utelukkes at det avdekkes følgeskader her.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

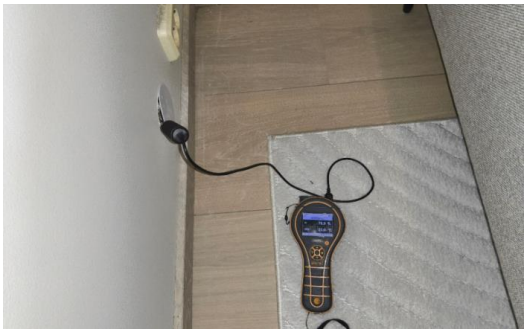
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.

Det er tatt hull fra stuen og inn mot dusjsonen.
Badet er bygget opp av stålstendere, slik at normal fuktmåling ikke er foretatt. Det er målt/sjekket for luftfuktighet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Se eget punkt om membranen, da disse henger sammen. Dette punktet kan øke til TG3 ved videre bruk av dusjen.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Norema.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.



Mindre manglende flik på kjøkkenbenken.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

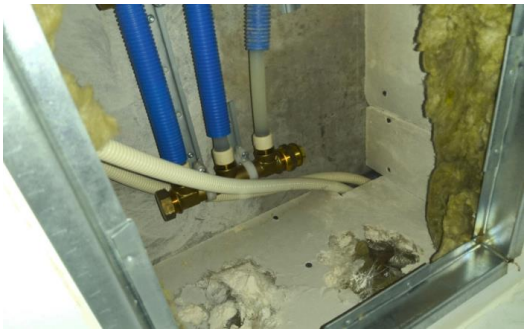
Tilstandsrapport

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i taket på badet og i underskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Fordelerstokken er plassert på en slik måte, og uten sikring, at ved en vannlekkasje eller vannsøl, vil det oppstå følgeskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må det etableres en kasse med drens til badet, eller monteres en waterguard som stenger vannet automatisk ved vannlekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler ved stoppekranen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, samt for utført arbeid som eier har fått gjort siden 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

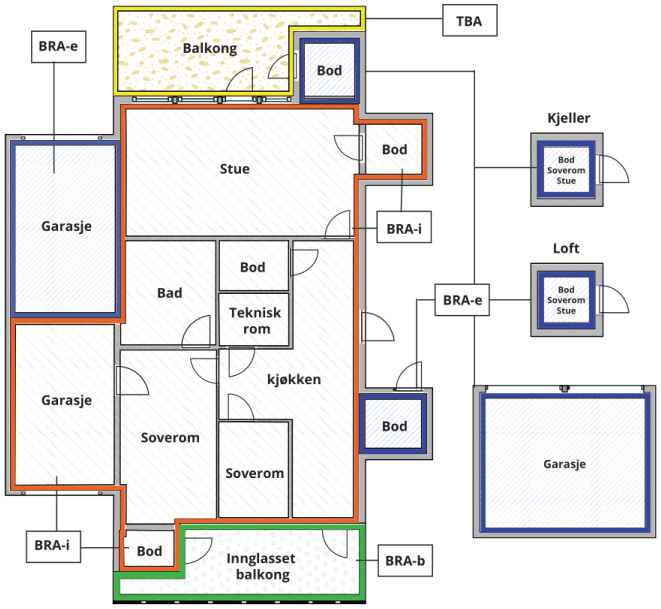
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	49			49	9
Underetasje		5		5	
SUM	**49**	**5**			**9**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Boden er ikke oppmålt, størrelsen er gitt basert på eiers opplysninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Celine Solvi Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1283		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laberget 94

Hjemmelshaver
Rasmussen Celine Solvi, Gade Eivind Erland

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med blokk.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 49/3128.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	
3	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Laberget 94, 4020 STAVANGER

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Laberget 94	Laberget 94	

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?

08.02.2023

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.

08.02.2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Gade, Eivind Erland

Selger

Rasmussen, Celine Solvi

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ble skiftet spotter i hele leiligheten inkludert bad i 2023

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandnes elektriske forretning

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt tak med baderomsmaling

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøpt nye spotter i 2023 og montert av faglært. Ble også byttet lysbrytere i hele leiligheten, samt en stikkkontakt som var ødelagt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandnes elektriske forretning

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygges på andre siden av Laberget ved «Odden» , kan ses fra kjøkkenvinduet.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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:

Gjort noen oppgraderinger under opphold som malt og byttet gulv. Er byttet spotter, brytere og en stikk kontakt av faglært.

Ved kjøp av leiligheten luktet det noe innestengt og lukt av røyk. Har gjort tiltak knyttet til dette beskrevet ovenfor i tillegg til luktsanering. Resultatet har blitt veldig bra, men kan tidvis lukte noe røyk i områder ved skyvedørene der det har vært vanskelig å komme til.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13220762

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Eivind Erland Gade	**2026-09-14**	**Celine Solvi Rasmussen**	**2026-09-14**

Identification

Eivind Erland Gade

Identification

Celine Solvi Rasmussen

Signicat

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

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:

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 båtplass.

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 båtplass skal innen hver måned forskuddsvis innbetale et a 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 båtplass.

Utomhusplan



Båthavnen til Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Sameiet Fjordspeilet II



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Fjordspeilet II.

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.

Torsdag 16.04.2026, kl. 18:00

Felleslokalet Laberget 88

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Valg av varamedlemmer for to år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Fjordspeilet II

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 110 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomitèens innsstilling:
Christian Tybring Skaaren gjenvalg.
Kjersti Ringen Bøe gjenvalg.

Forslag til vedtak: Christian Tybring Skaaren og Kjersti Ringen Bøe gjenvelges til styremedlemmer for to år.

5.2 Valg av varamedlemmer for to år

Valgkomitèens innstilling:
Gunnar Rytter Norheim gjenvalg to nye år.

Det har ikke lykkes valgkomiteen å finner varamedlem nr. to, så denne velges på årsmøte.

Forslag til vedtak: Gunnar Rytter Norheim og

_____ velges til varamedlemmer for to år.

5.3 Valg av valgkomité

Må velges på årsmøte.

Forslag til vedtak: _____ og

_____ velges til valgkomité.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 272 432	1 235 304	1 336 037
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		245 520	239 520	254 000
Andre driftsinntekter		0	27 320	600 000
Sum Inntekter		**1 517 952**	**1 502 144**	**2 190 037**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	125 510	114 100	125 510
Forretningsførerhonorar		63 672	60 528	66 700
Tilleggstjenester forretningsfører		11 325	23 325	41 050
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	9 000
Vaktmestertjenester		55 650	52 890	58 300
Drift og vedlikehold	3	643 760	937 299	1 664 500
TV og/eller internett		249 120	239 520	254 000
Forsikringer		160 951	134 690	200 000
Kommunale avgifter		66	62	0
Energi/strøm		36 095	37 102	45 000
Administrasjonskostnader		10 378	11 173	26 000
Sum kostnader		**1 366 652**	**1 620 267**	**2 490 060**
Driftsresultat		**151 300**	**-118 123**	**-300 023**
Finansielle poster				
Renteinntekter		42 588	45 450	30 000
Netto finanskostnader		**-42 588**	**-45 450**	**-30 000**
Resultat	**4**	**193 889**	**-72 673**	**-270 023**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	101 491	153 535
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**101 491**	**153 535**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 852	0
Forskuddsbetalte kostnader		199 579	160 951
Andre fordringer		0	2 093
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 401 679	1 286 989
Sum omløpsmidler		**1 605 110**	**1 450 033**
SUM EIENDELER		**1 706 601**	**1 603 568**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 439 175	1 245 286
Sum egenkapital	**6**	**1 439 175**	**1 245 286**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 202	5 390
Leverandørgjeld		251 333	349 909
Annen kortsiktig gjeld		13 891	2 983
Sum kortsiktig gjeld		**267 426**	**358 282**
Sum gjeld		**267 426**	**358 282**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 706 601**	**1 603 568**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Knut Nilsen	Kjersti Ringen Bøe	Christian Tybring Skaaren
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

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 fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	110 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	14 100
Sum personalkostnader	**125 510**	**114 100**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	91 547	87 710
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	186 254	491 650
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	296 580	200 503
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	17 037	6 415
6730 Teknisk rådgivning	0	87 431
6780 Drifts- og serviceavtaler	52 343	63 590
Sum	**643 760**	**937 299**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**193 889**	**-72 673**
Andre finansielle innbet.	-10 479	-36 917
Endring arbeidskapital	**183 410**	**-109 590**
Omløpsmidler	**1 605 110**	**1 450 033**
Kortsiktig gjeld	**267 426**	**358 282**
Arbeidskapital	**1 337 684**	**1 091 751**

Note 5 - Anleggsmidler

Andel av Sameiet Fjordspeilet Båthavn er bokført som eiendel med verdi kr 101 491,-

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	1 439 175	193 889	1 245 286
Sum Egenkapital	**1 439 175**	**193 889**	**1 245 286**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fjordspeilet II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fjordspeilet II

Styreleder	Knut Nilsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Christian Tybring Skaaren (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kjersti Ringen Bøe (sign.)	23.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-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 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 4LU0Q-EOS13-NG6DT-Y4MR8-CAEVU-BOO8G

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger 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 rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4LU0Q-EOS13-NG6DT-Y4MR8-CAEVU-BOO8G

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-24 12:22:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4LU0Q-EOS13-NG6DT-Y4MR8-CAEVU-BOO8G

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
I løpet av perioden har styret gjennomført 5 fysiske styremøter og behandlet. I tillegg foregår også mye av styrearbeidet på de digitale plattformene.

Driften av sameiet mener vi går fortsatt gå godt med en god økonomi. Den største saken styret arbeider med er fortsatt oppgradering av vårt brannvarslingsanlegg.

Dette tar dessverre mye lenger tid en det vi hadde regnet med hvilket skyldes at det går meget tregt fra vår valgte leverandør Bravida. Det siste, som er sagt fra den siden medio februar er at tegningene ligger til godkjenning, og at vi bli kalt inn til møte om videre fremdrift nå de er godkjent. Dette er frustrerende, og vi tør ikke lenger love noe tidspunkt for oppstart.

Det har vært noen forsikringssaker grunnet skade på vinduer og innglassinger, hvilket medfører at vi får en relativt høy forsikringspremie.

Det har fortsatt vært problemer knyttet til lekkasje ned i noen boder, som det har vært arbeidet med å få tettet.

Ellers foregår det gjennom året vedlikehold av heiser, viftesystemer, dører med mer i henhold til våre inngåtte vedlikeholdsavtaler.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Vi samarbeider med vaktmester 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 Fjordspeilet I)

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 den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(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

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fjordspeilet II torsdag 16.04.2026 kl. 18:00
Felleslokalet Laberget 88.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tone Høyland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Wenche Sivertsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 9 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert.

Totalt 9 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 110 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomitèens innsstilling:
Christian Tybring Skaaren gjenvalg.
Kjersti Ringen Bøe gjenvalg.

Vedtak:

Christian Tybring Skaaren og Kjersti Ringen Bøe ble valgt til styremedlemmer for to år.

5.2 Valg av varamedlemmer for to år

Valgkomitèens innstilling:
Gunnar Rytter Norheim gjenvalg to nye år.

Det har ikke lykkes valgkomiteen å finner varamedlem nr. to, så denne velges på årsmøte.

Vedtektene er fleksible og åpner for færre varamedlemmer. Det ble derfor kun valgt ett varamedlem.

Vedtak:

Gunnar Rytter Norheim og ble valgt til varamedlem for to år.

5.3 Valg av valgkomité

Må velges på årsmøte.

Vedtak:

Wenche Sivertsen og Britt Helen Furøy ble valgt til valgkomité.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Knut Nilsen, valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Christian Tybring Skaaren, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Kjersti Ringen Bøe, valgt i 2026 for to år
Varamedlem: Gunnar Rytter Norheim , valgt i 2026 for to år

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Fjordspeilet II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Wenche Sivertsen (sign.)	16.04.2026

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 bruksenhetene Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen

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 bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes 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 eierseksionssameienes 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 Ill (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 næringsseksion. 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 næringsseksion

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 Ill 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 Ill 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 kajakker. 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 rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet 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 korttidsutleie sender utleier følgende opplysninger til e-postadressen, FjordspeiletII@styremitt.no, ved korttidsutleie: 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 anliggender 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 tilleggsdeler. 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 karmer
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 hærverk.

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

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

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

(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 Ill 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 båtplassene skal dekkes i sin helhet av **de** seksjonseiere som disponerer båtplass, 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 seksjonseiernes side

§17
Ansvar utad

For seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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

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 kondensskader /muggdannelse i leiligheten. Det er viktig at ytterveggsventilene 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 frostskadet.
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 unødig 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 23^{00} og 07^{00} 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 godkjennelse for innglassing av balkonger/terrasser, montering av markiser, platter, levegger e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, utforming, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 16, Bruksnr 1283, Seksjonsnr 11	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Laberget 94, gatenr 3630	**Grunnkrets:**	1729	Jåttåvågen
(fra bruksenhet)	4020 Stavanger	**Valgkrets:**	11	Hinna
		Kirkesogn:	6090401	Hinna
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.07.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	49/3 128
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	881,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	15.03.2010	Avgiver	1103/16/1283/0/1	0,0
	Matrikkelført:	15.03.2010	Avgiver	1103/16/1283/0/2	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/3	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/4	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/5	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/6	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/7	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/8	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/9	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/10	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/11	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/12	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/13	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/14	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/15	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/16	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/17	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/18	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/19	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/20	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/21	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/22	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/23	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/24	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/25	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/26	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/27	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/28	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/29	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/30	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/31	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/32	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/33	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/34	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/35	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/36	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/37	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/38	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/39	0,0
			Avgiver	1103/16/1283/0/40	0,0
			Berørt	1103/16/1283	0,0
			Mottaker	1103/16/1283/0/41	0,0
Seksjonering	Forretning:	09.07.2008	Avgiver	1103/16/1283	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/16/1283/0/11	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Laberget 94	H0302	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.10.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 161,0	Igangset.till.:	16.01.2007
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 161,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	18.08.2008
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	40
Bygningsnr:	4876253			Antall etasjer:	13

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	6		465,0		465,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

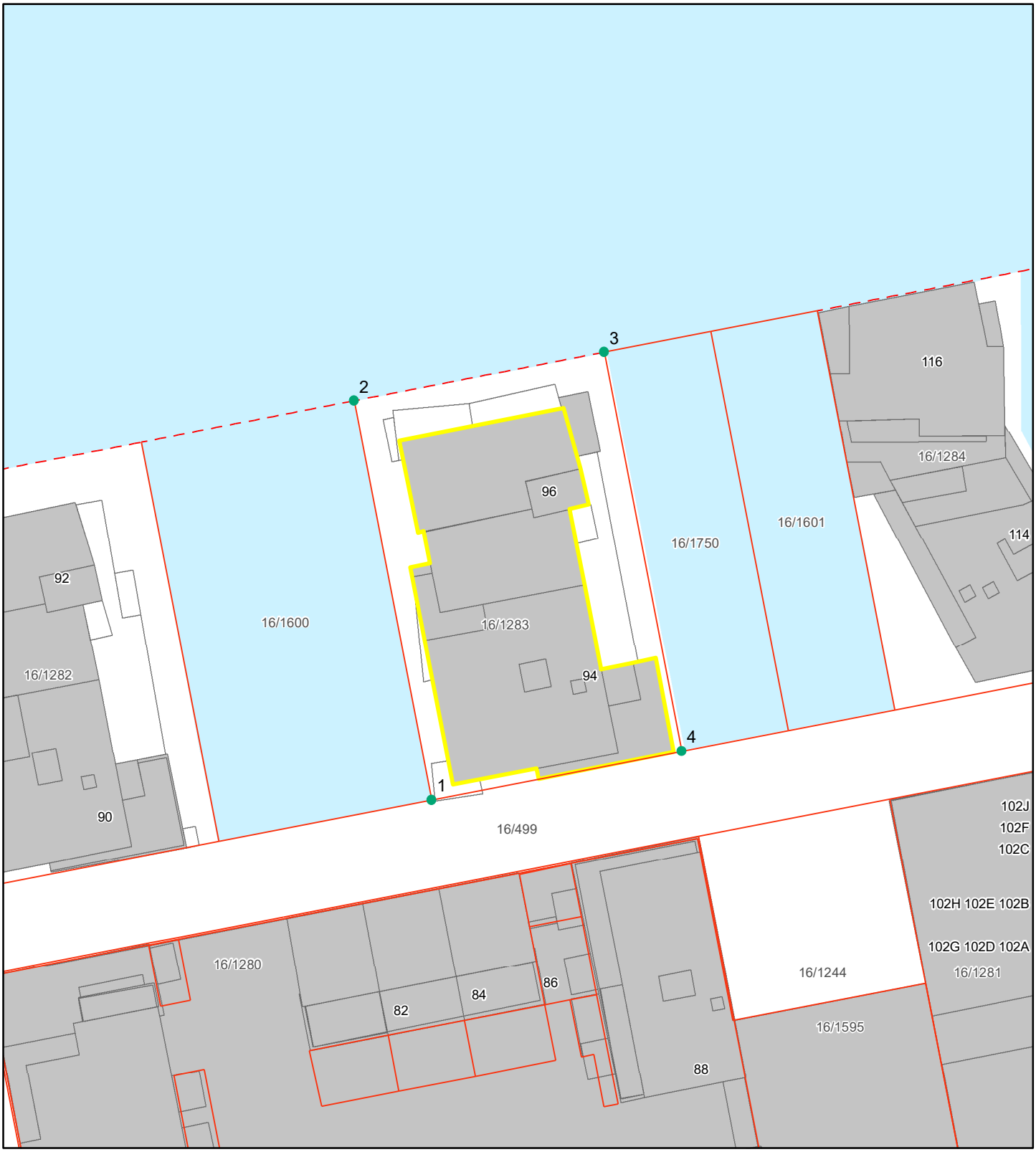
Eiendomskart med grenser

Adresse: Laberget 94, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1283/0/11
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 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 : 4.9.2026

Areal og koordinater:

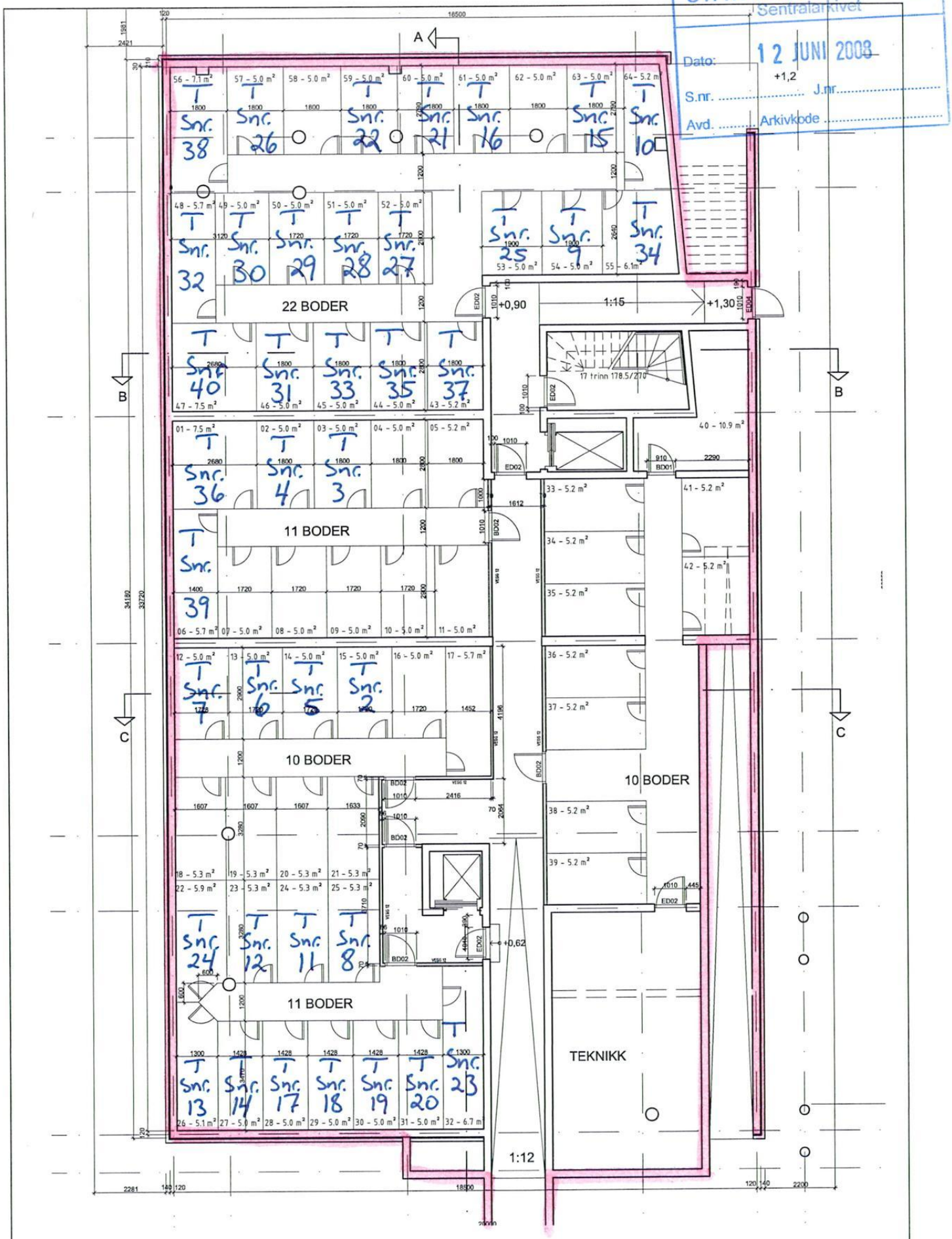
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
881.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt 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

VEDLEGG 2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
+1,2
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B U. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

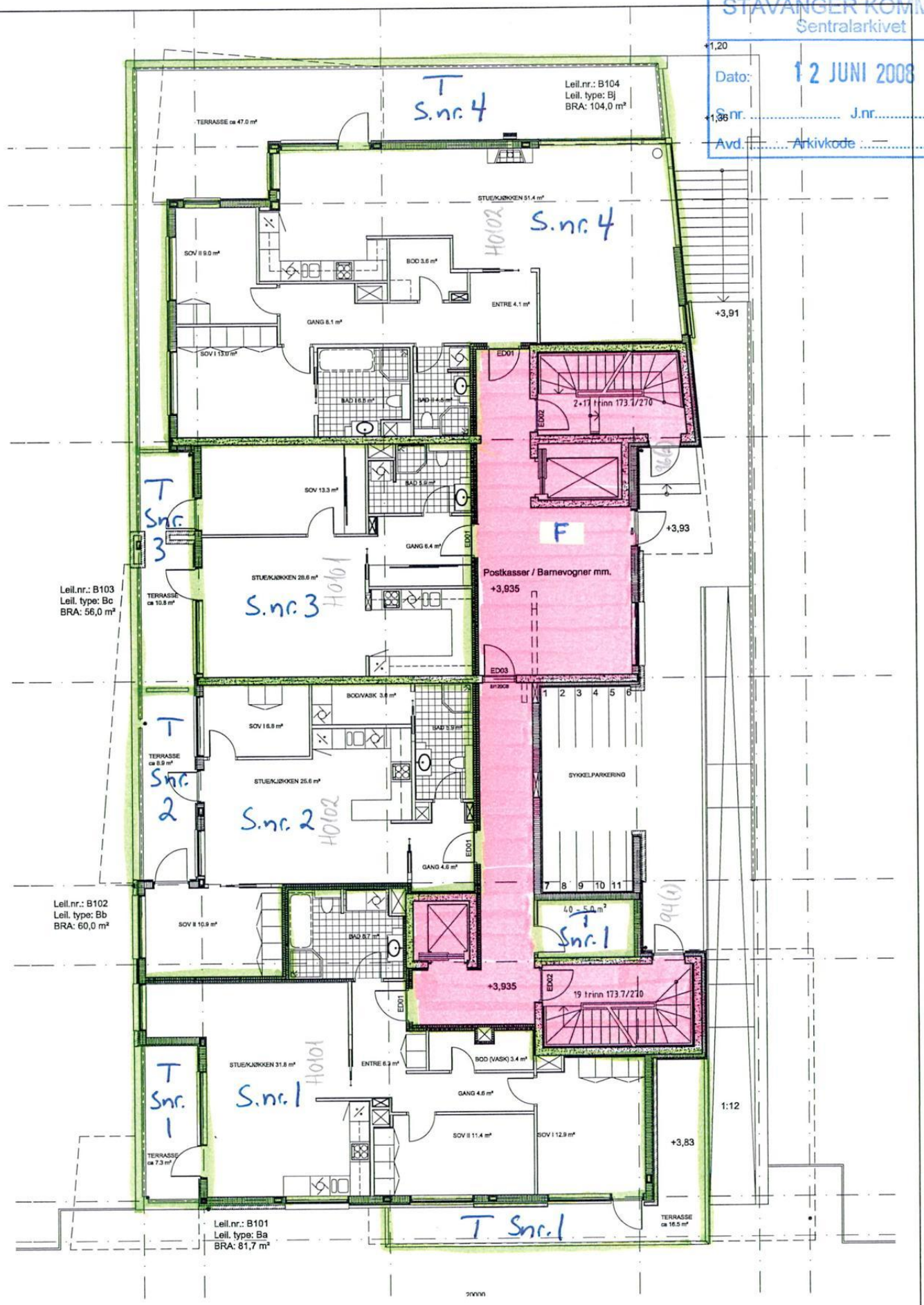
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSSON

VEDLEGG 3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



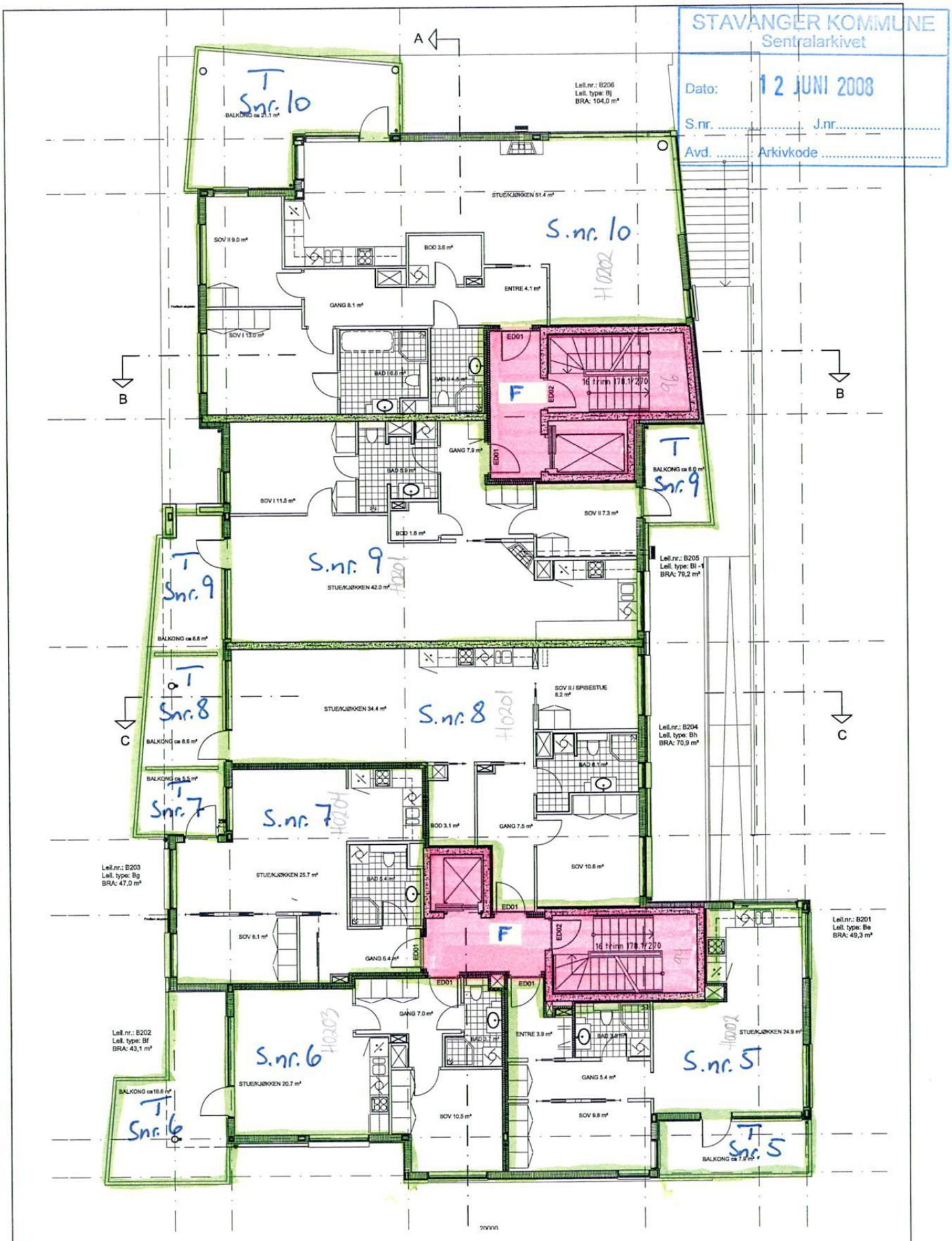
B1-2 BLOKK B 1. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL
= SEKSJON

VEDLEGG 4

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 2. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

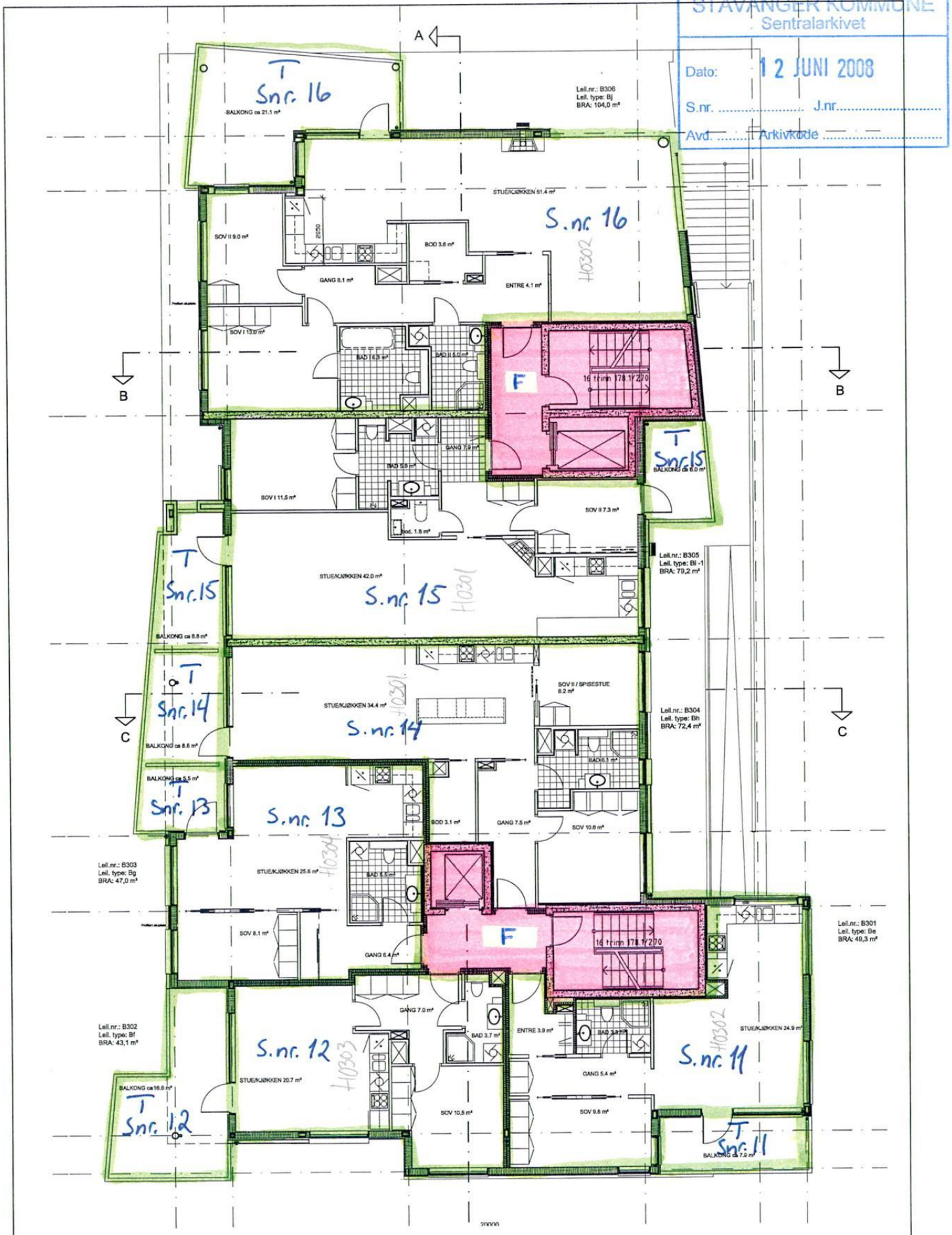
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSJON

VEDLEGG 5

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 3. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

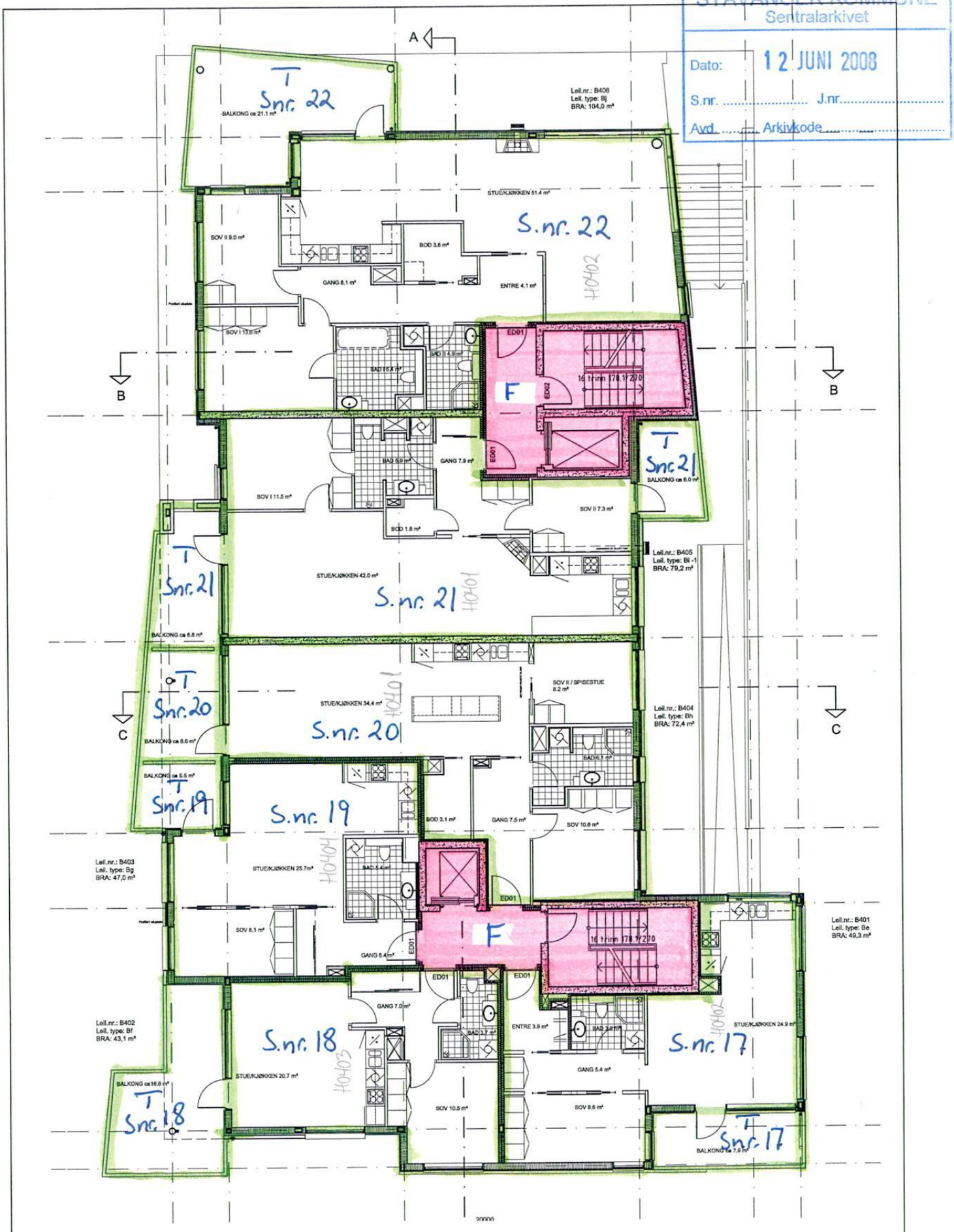
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSJON

VEDLEGG 6

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



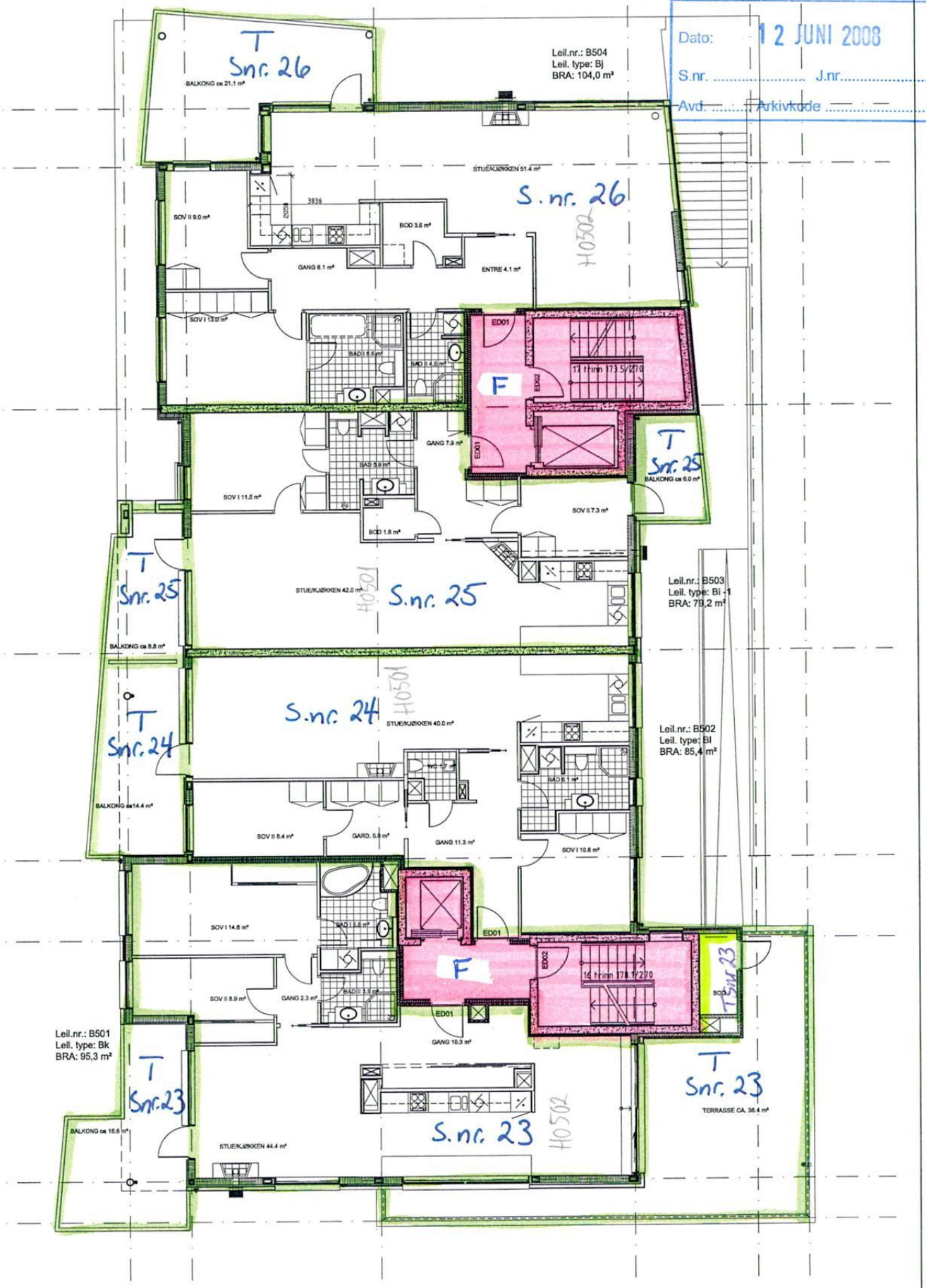
B1-2 BLOKK B 4. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL
= SEKSJON

VEDLEGG 7

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 5. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

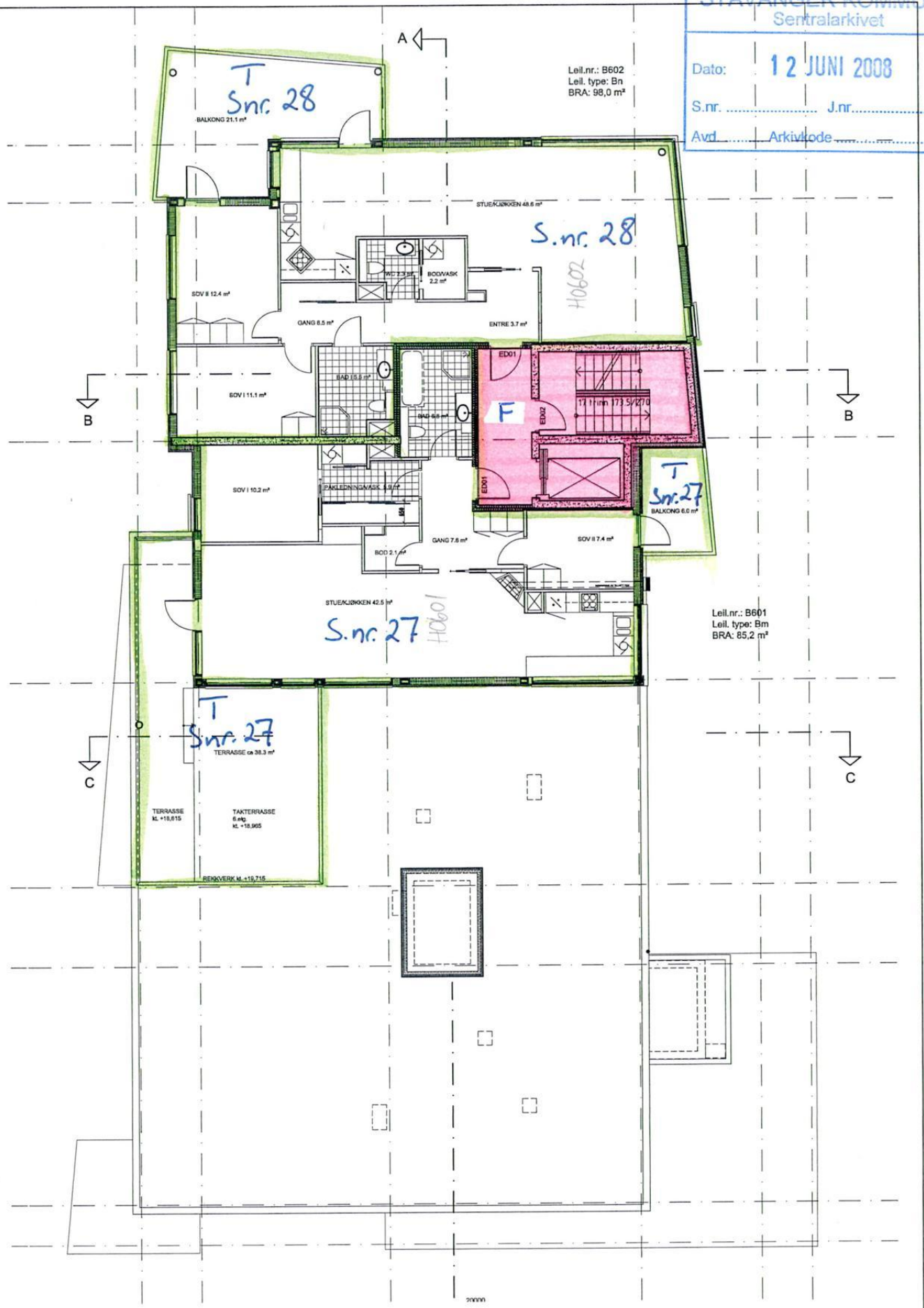
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSJON

VEDLEGG 8

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 6. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

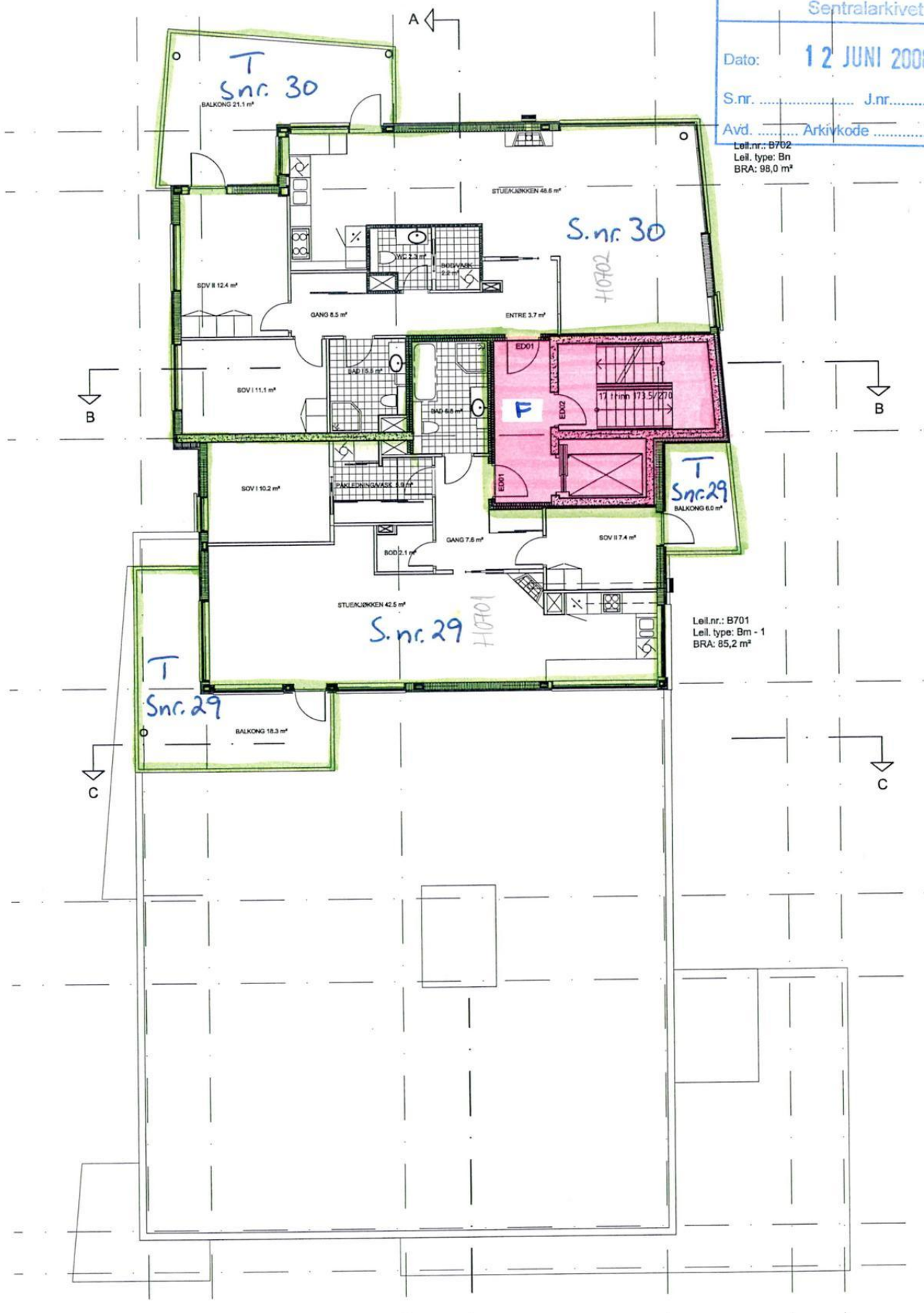
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSJON

VEDLEGG 9

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 7. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

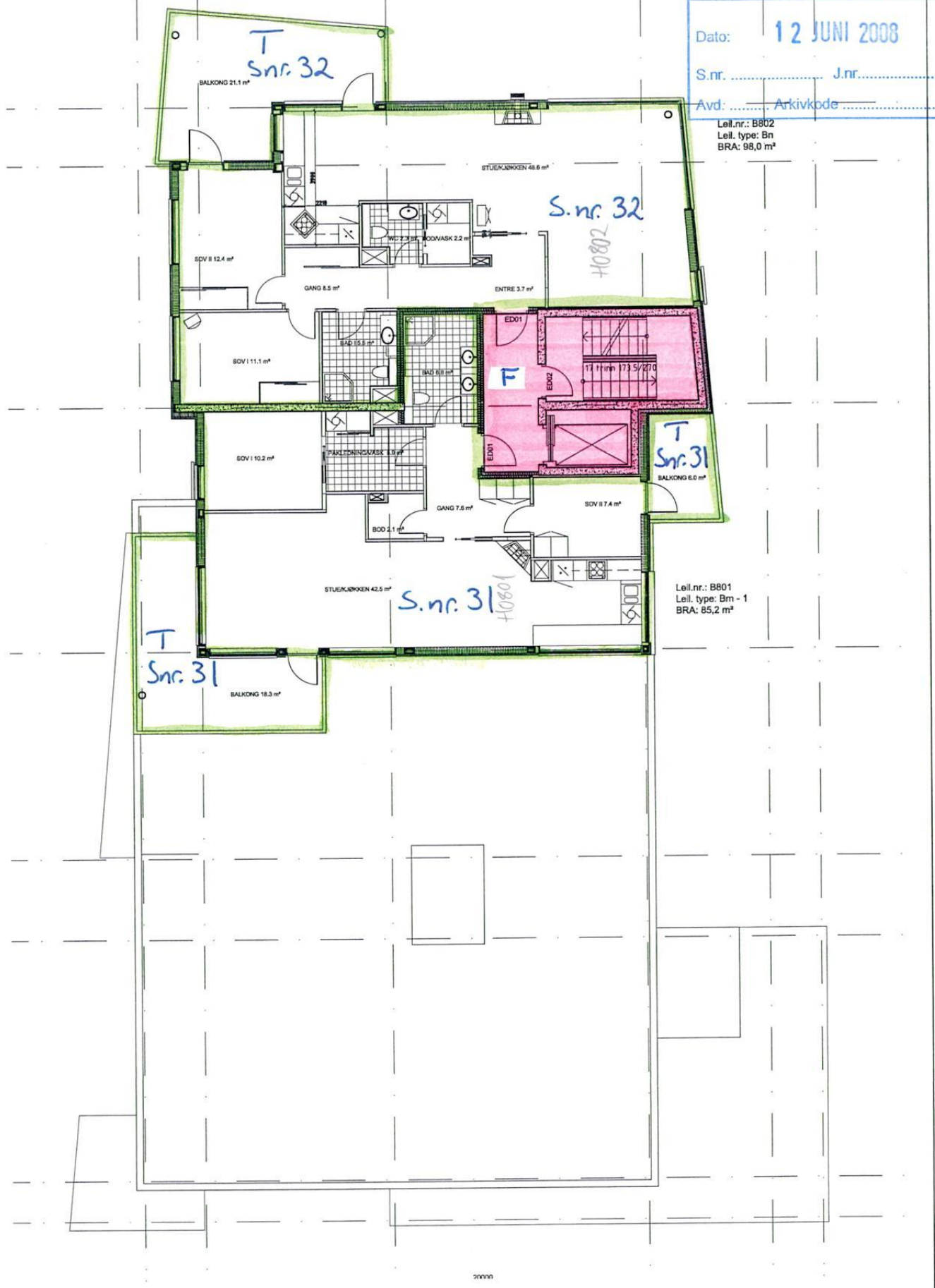
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSJON

VEDLEGG 10

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd: ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 8. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL
= SEKSJON

VEDLEGG 11

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

T
Snr. 34

BALKONG 21.1 m²

STUE/KJØKKEN 48.6 m²

S.nr. 34

H0902

Leil.nr.: B902
Leil. type: Bn
BRA: 98,0 m²

SOV II 12.4 m²

GANG 8.5 m²

ENTRE 3.7 m²

SOV I 11.1 m²

BAD I 5.5 m²

BAD II 6.8 m²

ED01

F

ED02

SOV I 10.2 m²

PARKERINGSVASK 3.9 m²

GANG 7.6 m²

SOV II 7.4 m²

BOD 2.1 m²

T
Snr. 33

BALKONG 6.0 m²

STUE/KJØKKEN 42.5 m²

S.nr. 33

H0901

Leil.nr.: B901
Leil. type: Bm - 1
BRA: 85,2 m²

T
Snr. 33

BALKONG 18.3 m²

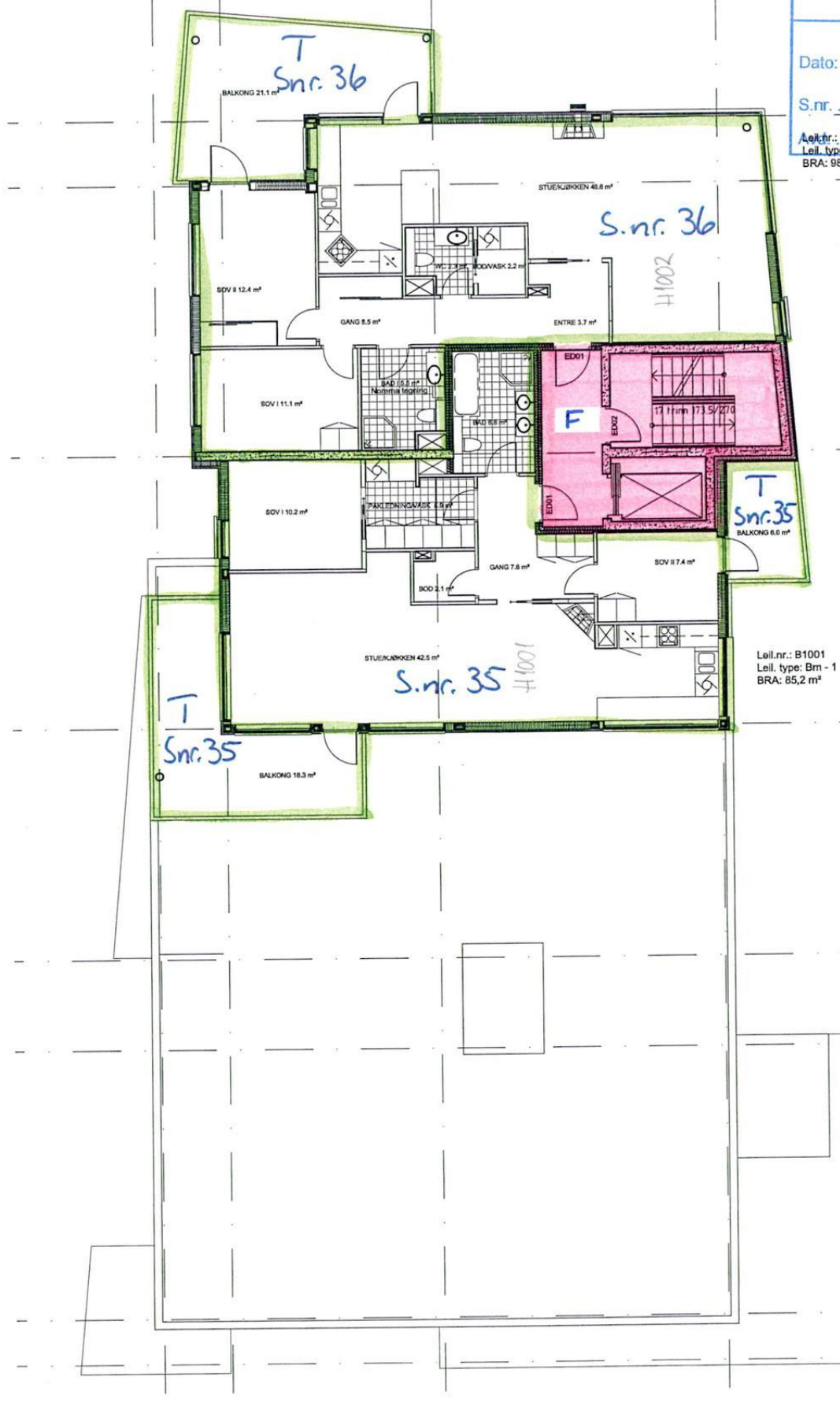
B1-2 BLOKK B 9. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL
= SEKSJON

VEDLEGG 12

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Arkivkode .....



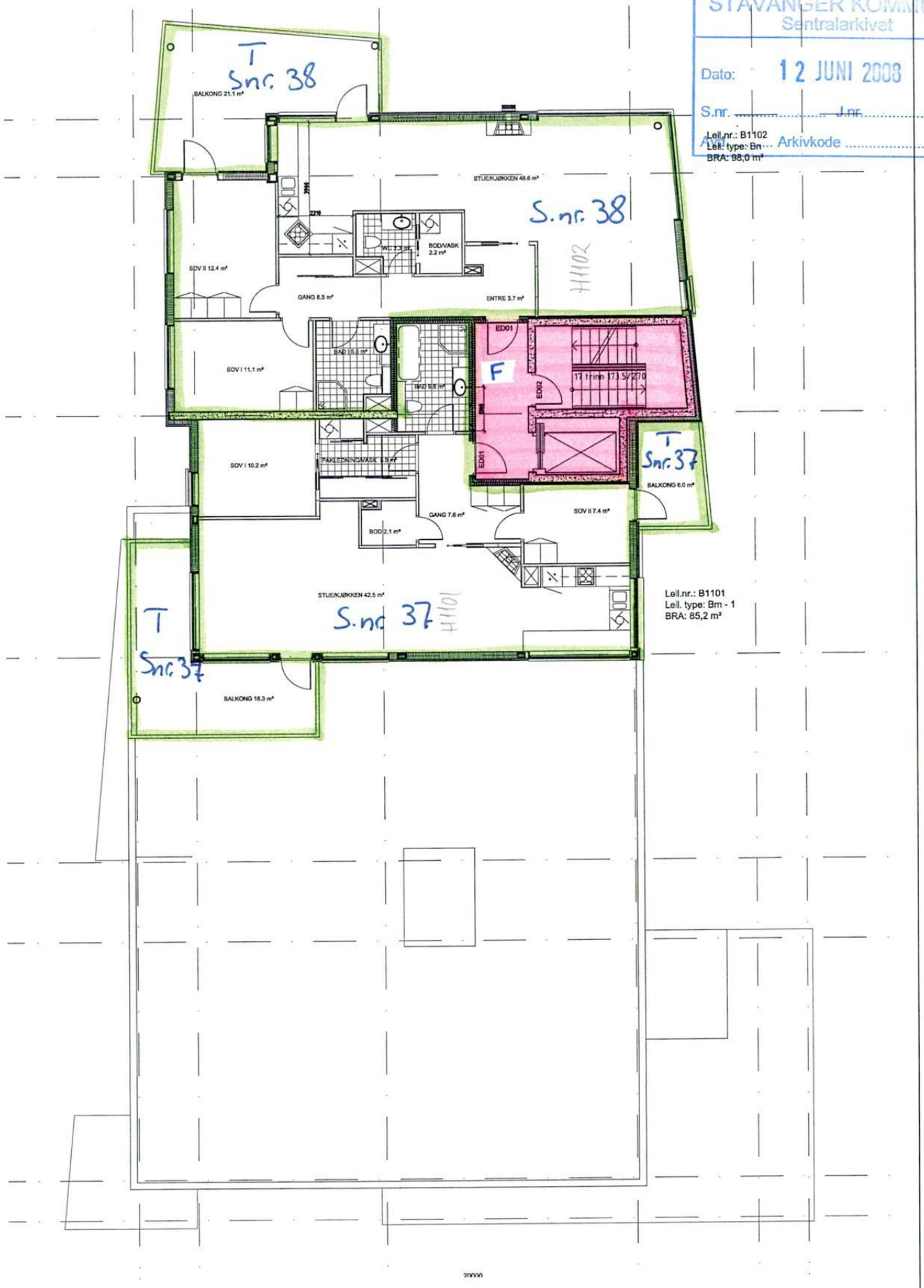
B1-2 BLOKK B 10. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL
= SEKSJON

VEDLEGG 13

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 11. ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

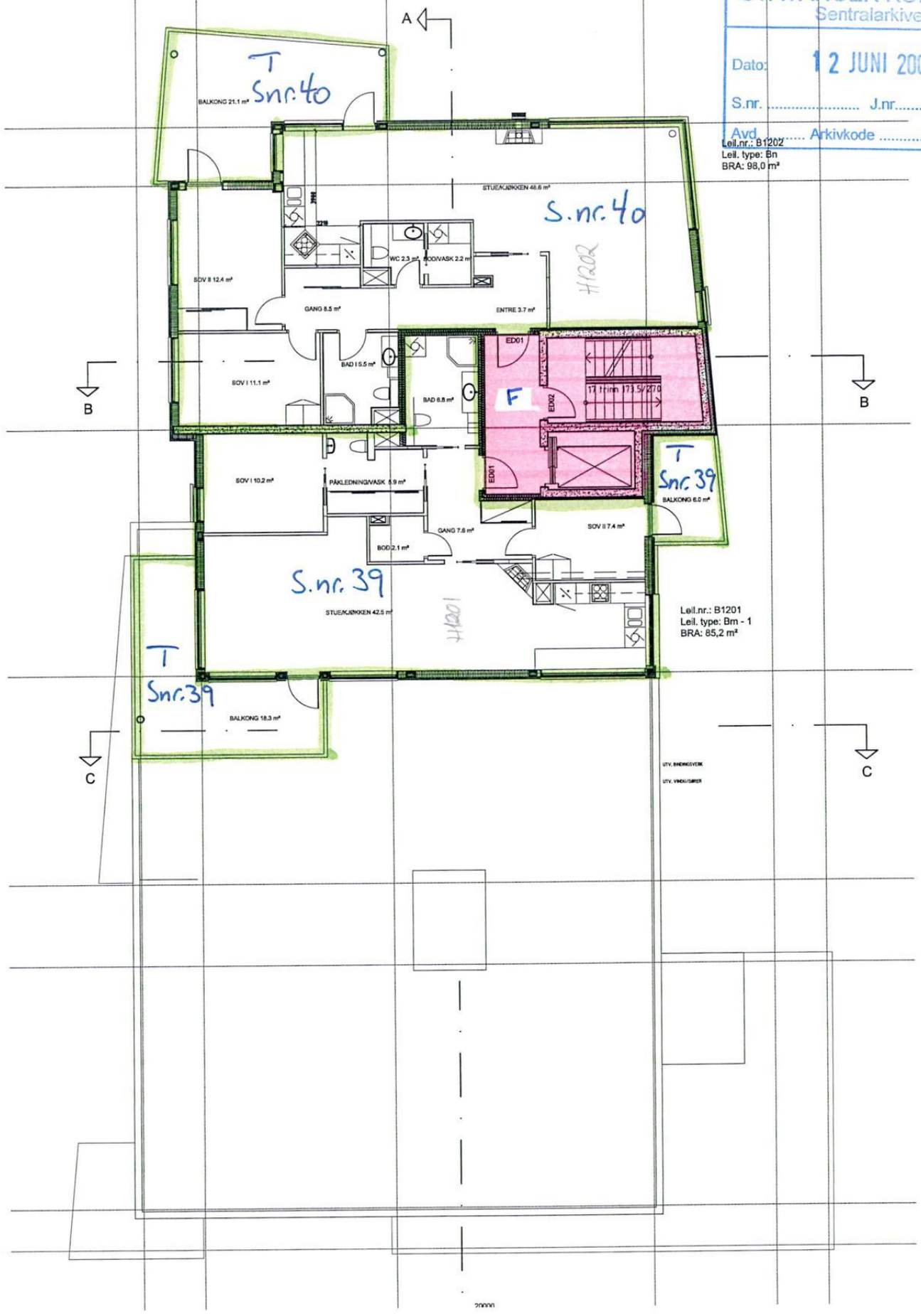
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSJON

VEDLEGG 14

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



B1-2 BLOKK B 12 ETASJE FJORD SPEILET DATO 20.05.2008

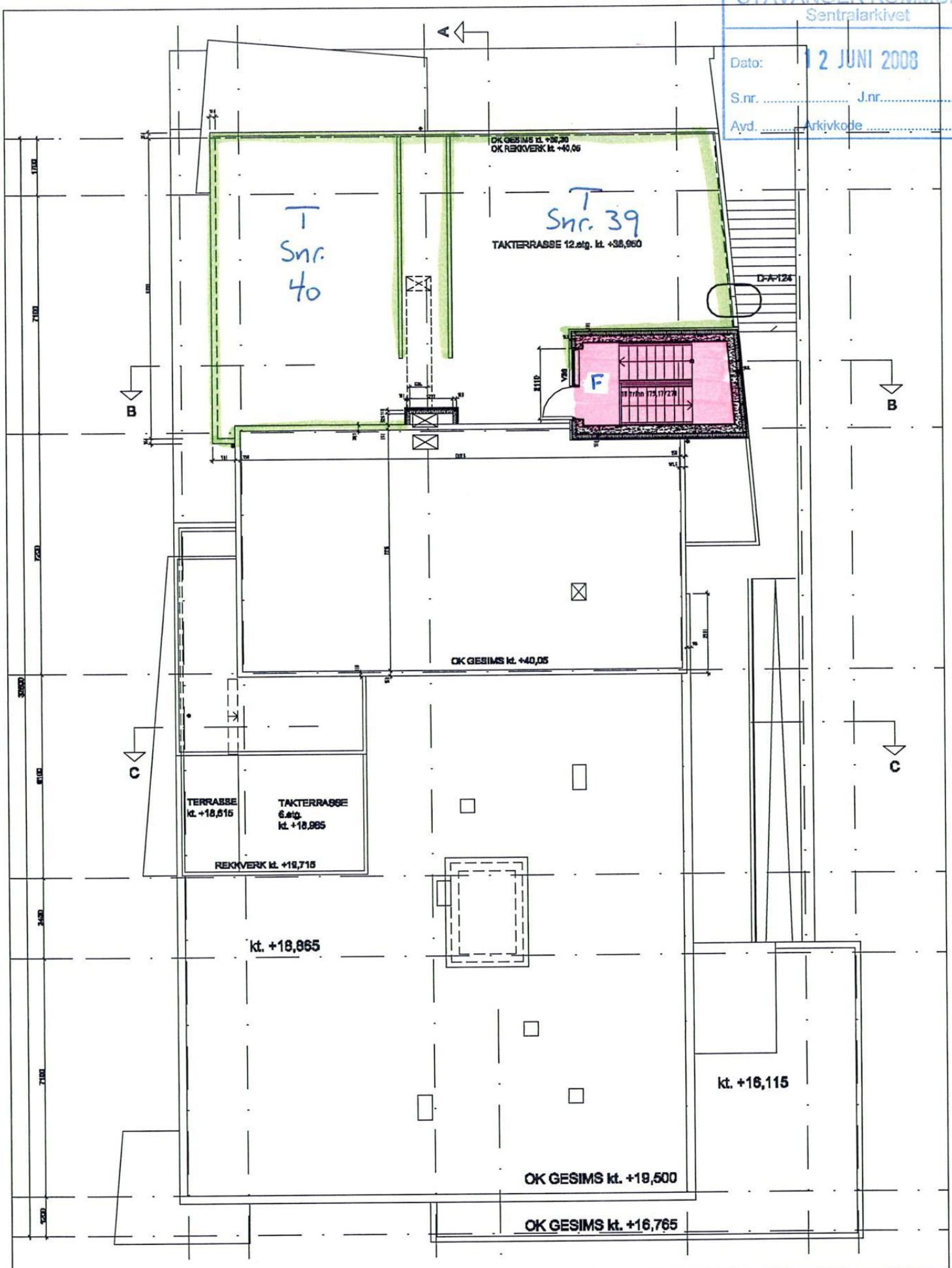
SIGNATUR ARKITEKTER AS

= FELLESAREAL

= SEKSJON

VEDLEGG 15

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



TAKTERRASSE MÅL - 1 : 100 FJORD SPEILET - DETALJPROSJEKT DATO 15.12.2006

SIGNATUR ARKITEKTER AS

BESTEMMELSE OM BRUKSRETT TIL FELLES UTEOMRÅDE PÅ - GNR 16 BNR 1280 I STAVANGER KOMMUNE -

Undertegnede, som etter innfusjonering av Hinna Park Bolig 1 AS er hjemmelshaver til gnr 16 bnr 1280 i Stavanger kommune, erklærer herved at følgende eiendommer skal ha felles bruksrett til utendørsarealer på gnr 16 bnr 1280 i Stavanger kommune:

- gnr 16 bnr 1282 i Stavanger kommune, herunder alle eierseksjoner på nevnte eiendom
- gnr 16 bnr 1283 i Stavanger kommune, herunder alle eierseksjoner på nevnte eiendom

Bruksretten skal utøves sammen med gnr 16 bnr 1280, herunder alle eierseksjoner på nevnte eiendom. Sammen med bruksretten skal det følge en felles rett og plikt til å holde arealene ved like.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 16 bnr 1280 i Stavanger kommune.

Stavanger, 29. september 2009

for Hinna Park AS org nr 979 273 509

Navn: Tore Andre Eide

Vedlegg 1: Firmaattest som viser at denne erklæring er signert av person som innehar signaturrett

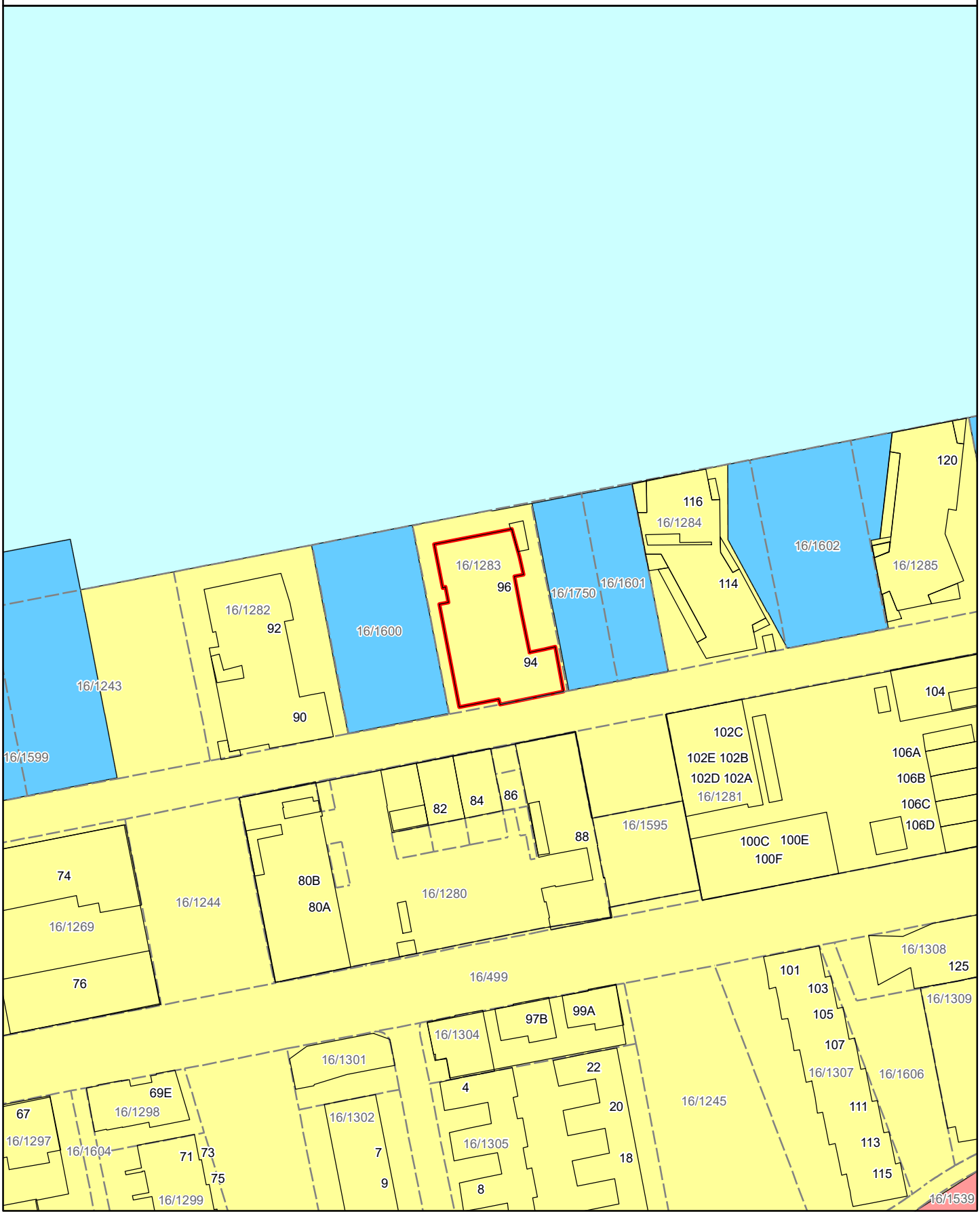
Kommuneplan

Adresse: Laberget 94, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1283/0/11
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Kommuneplan under behandling

Adresse: Laberget 94, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1283/0/11
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	16	**Bruksnr**	1283	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	11
Adresse	Laberget 94, 4020 STAVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	879.74 kvm
Omrnavn	B43
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	1.65 kvm
Omrnavn	BSV7
Kparealformal	Bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1935B
Navn	JÅTTÅVÅGEN FELT B1-B2-B3-O1
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/02/2003 00:00:00
Bestemmelser	1935B bestemmelser.pdf
Delarealer	

Areal	881.39 kvm
Feltnavn	B1-2
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	619 - Privat småbåthavn

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	619 - Privat småbåthavn

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	GS2
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Id	2376
Navn	Områderegulering for Jåttåvågen 2. Hinna bydel.
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/14/2012 00:00:00
Bestemmelser	2376 bestemmelser vedtatt 30.01.2026.pdf
Delarealer	

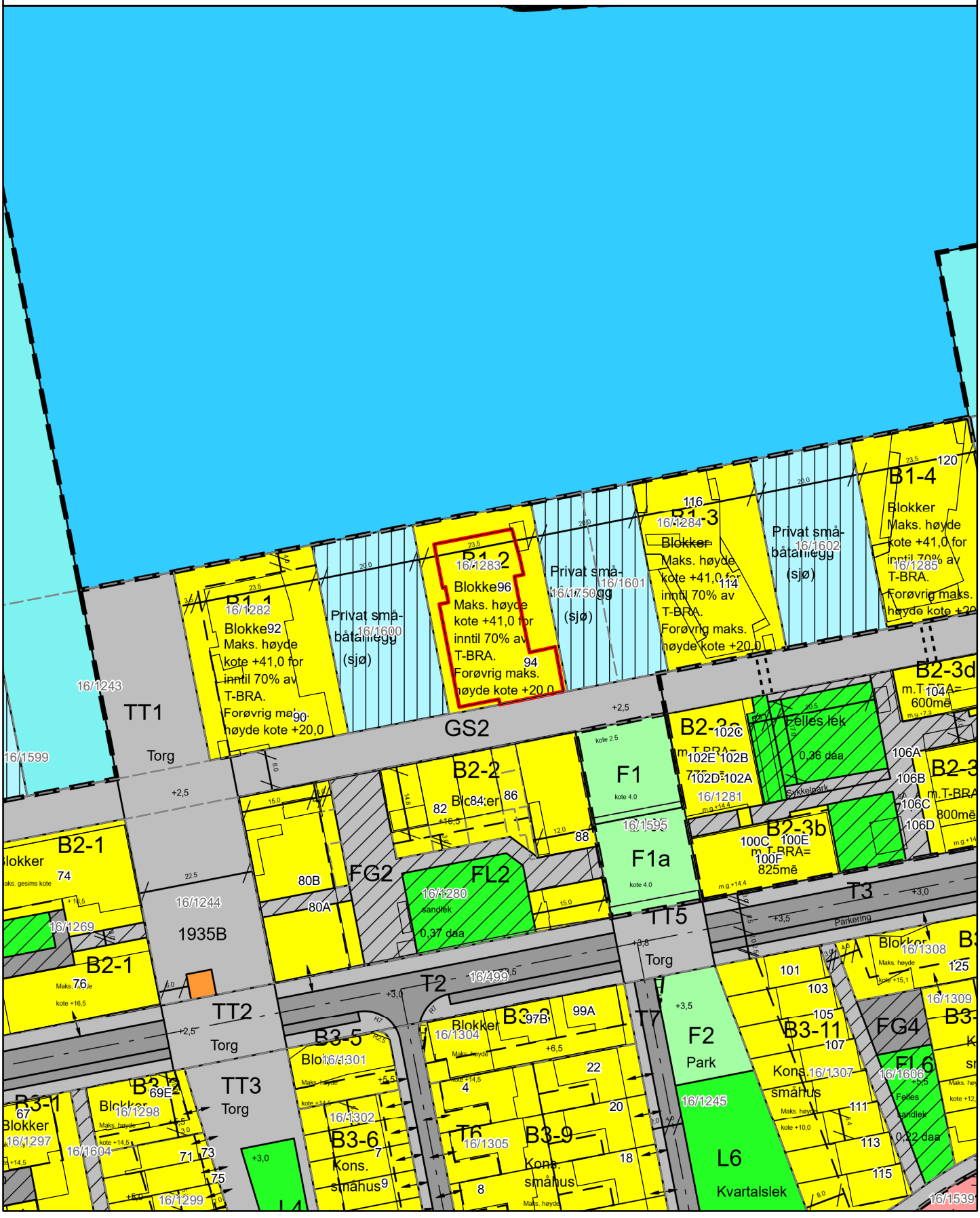
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_VFE
Rparealformal	6100 - Ferdsel

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Laberget 94, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1283/0/11
Dato: 2026-09-04 Planident: 1935B
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.10.2003

Stavanger kommune

N



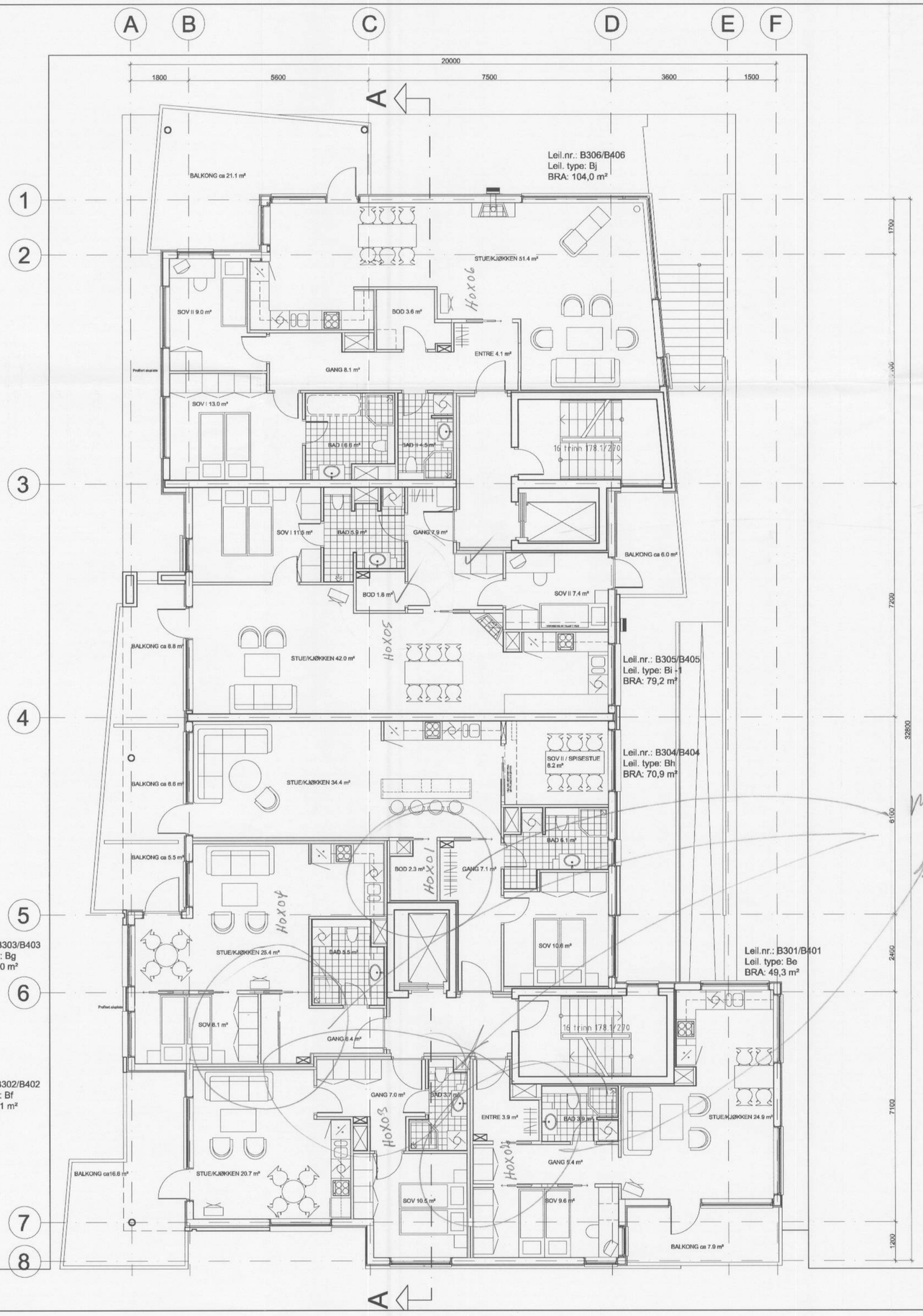
Grunnkart

Adresse: Laberget 94, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1283/0/11
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N





4 x 2 = 8 leiligheter
dårlig inn. brannglass.

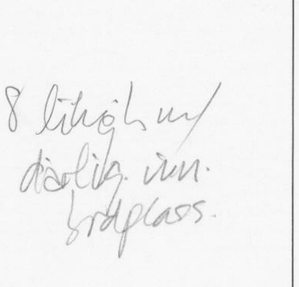
maksgrense skap innganger
2m erstatter kun innv. bod.

REV.NR.	REV.DATO	REV.	SIGN.	GODKJ.

SKANSKA Skanska Bolig AS

SIGNATUR ARKITEKTER AS

SKANSKA Skanska AS



B	BYGGHERRE	SKANSKA - BOLIG AS
P	PROSJEKTL.	SKANSKA AS
A	ARKITEKT	SIGNATUR ARKITEKTER AS
K1	BYGGETEKN.	SKANSKA AS Konstruksjonsavdelingen

FJORDSPEILET

FORPROSJEKT

B1-2 BYGGETRINN 2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 JUNI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

E-8

TITTEL :	DATO :	MÅL :	SIGN. :
PLANTEGNING 3. + 4. ETG. Blokk B1-2	21.04.2006	1 : 100	HS
	PROSJ.NR. : 5620		GODKJ. :
	DATAFILE : 3-4.etg.dwg		REV.DATO :
PROSJEKT : FJORDSPEILET	TEGN. NR. : A-03-04-100		REV. :

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Skanska Norge AS
Pb.8064

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KVI-06/6756	BYG 16/1283	41965/08	08.08.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.16/1283. Byggestedsadresse: Laberget 94, 96
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/40 LEILH. 12 ETJ. - BLOKK B1-2, FELT B2-2

tilhørende Hinna Park Bolig 1 AS, Skanska Bolig AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 09.08.06 sak 3394/06 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.
Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider iht anmodning om midlertidig brukstillatelse av 08.07.08 og deres brev av 08.08.08 og registrert ved tilsyn 06.08.08 utføres:

1. Overflatedekke til strandpromenaden ferdigstilles primo juni 2009 når blokk B2-2 er ferdig.
2. Innregulering av ventilasjon
3. Det må dokumenteres at det er forskriftsmessig innvendig bodareal i leiligheter.
4. Gjenstående utearealer ferdigstilles sammen med blokk B2-2
5. Permanent avfallshåndstering på gatenivå
6. Viser ellers til vårt tilsyn i sak 16/1280, B2-2 ad parkeringsplasser

Byggemelding mottatt: 06.06.06

Påpekte mangler må rettes :Pkt 1, 4, 5 og 6 innen 01.07.09 , pkt 2 og 3 innen 01.10.08

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Kjell Viste
saksbehandler

enova

Energiattest



Adresse **Laberget 94, 4020 STAVANGER**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350562**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4876253**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **1283**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **137,35**

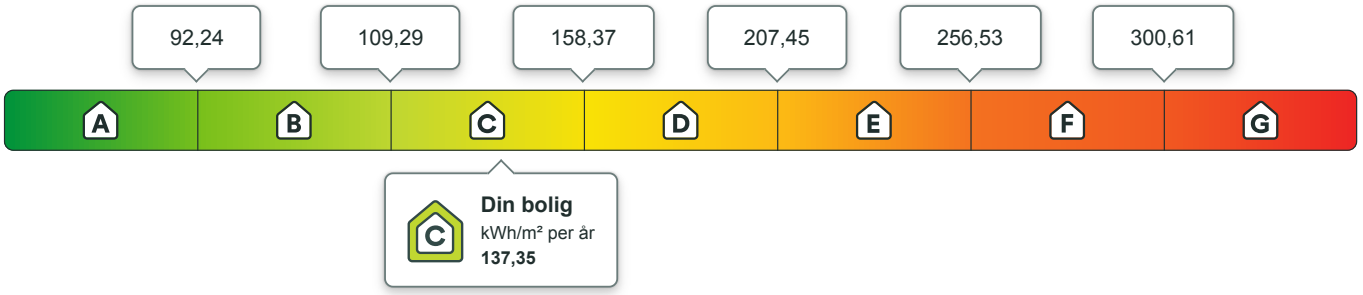
Laberget 94, 4020 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 550,10	**118,42**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Laberget 94, 4020 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Laberget 94, 4020 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.