LABERGET 48B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Informasjon om Borettslaget
Bygningstegninger
Regulering
Seksjonering
Servitutt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Laberget 48B, 4020 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 16, bnr. 1311
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2609 **Referansenummer:** VK1591

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

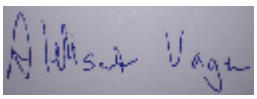
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 1. etasjen, oppført i 2008 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med teglstein samt noe betong.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med felles uteområder, gressplen m.m.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/radiatorer.

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

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består hovedsaklig av teglstein samt noe betong.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Leilighetens hoveddør er av tre, og er fra byggeår.
Ytterdøren er en b-30S-dør (branndør)
Terrassedøren har 2-lags glass og er en foldedør av aluminium.

Det er en platting utenfor stue/kjøkken, på 15 m2.
Plattingen har belegningsstein som gulv, og er innrammet med hekk/gjerde.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet samt malt betong. I taket er det både malt gips og malt betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på soverommet og stue/kjøkken er på 2,61 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 glatte dører.
Det er luftespalte under dørene.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med foldbar dusjvegg og et vegghengt toalett.
Det er også opplegg til vaskemaskin her.

Badet har avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg
Det er også en luftespalte under dørene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av nyere dato, og er fra IKEA..
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i veggen på soverommet. Her er også hovedstoppekranen plassert.

Bolig og blokk har avløpsrør av soil og plast.
Røropplegget er fra byggeår.
Det er stakeluker i underetasjen.

Leiligheten har ventilering via veggventil og ventiler i vinduene.

Det er 1 radiator på soverommet samt 1 på stuen, koblet til vannbåren varme/sentral/fjernvarmeanlegget.

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på soverommet.

Boligen har vannbåren varme på badet.
Fordelerstokken er plassert i skapet på soverommet.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter er av betong, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

Blokken har vann- og avløpsledninger av plast, fra byggeår.
Blokken er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

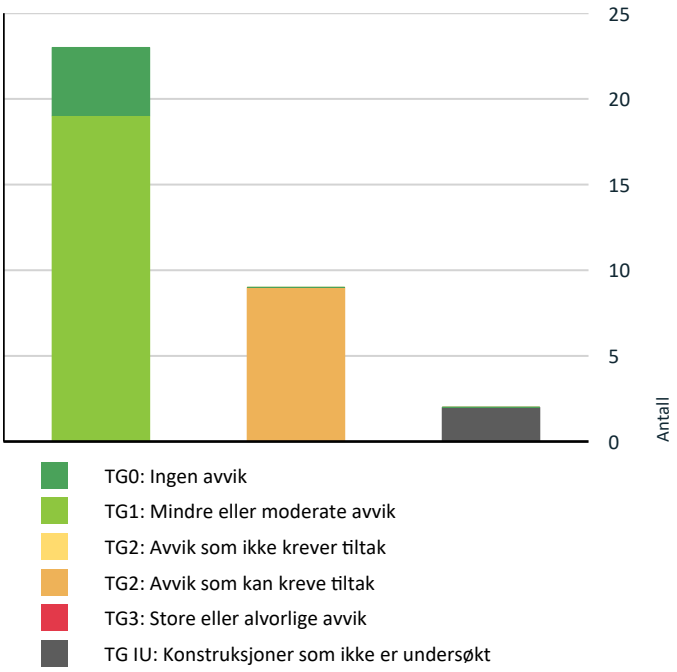
Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 2** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for noe vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpet i front av blokken går ut på grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren. Eier opplyser at dette er et borettslagansvar.



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består hovedsaklig av teglstein samt noe betong.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Dører

Leilighetens hoveddør er av tre, og er fra byggeår.
Ytterdøren er en b-30S-dør (branndør)
Terrassedøren har 2-lags glass og er en foldedør av aluminium.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting utenfor stue/kjøkken, på 15 m2.
Plattingen har belegningsstein som gulv, og er innrammet med hekk/gjerde.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

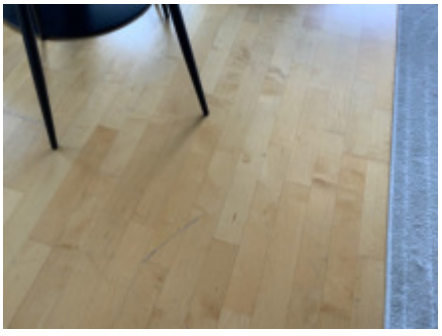
Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet samt malt betong. I taket er det både malt gips og malt betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på soverommet og stue/kjøkken er på 2,61 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del slitasje på parketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parketten kan byttes eller slipes ved behov.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsrapport

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

TG 0 Radon

Det er en ventilert parkeringskjeller under blokken som fungerer som radontiltak.

TG 1 Innvendige trapper

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

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er 2 sprukne flis over skyvedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisen kan byttes lokalt ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1 cm over gulvet.
Det er fall på gulvet mot sluket i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en dupp i gulvet ved baderomsmøbelet. Det er også et flatt område rett ved sluket, her ligger det igjen vann etter dusjtest.
Det er bom i flis ved døren.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ingen mulige tiltak bortsett fra å etablere nytt fall på gulvet. Dette vil ikke være økonomisk forsvarlig.

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.

Våtrommet fungerer med avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med foldbar dusjvegg og et vegghengt toalett.
Det er også opplegg til vaskemaskin her.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg
Det er også en luftespalte under dørene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via luke på gang og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og kjøkken.
Det også kontrollert for luftfuktighet, uten avvik.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av nyere dato, og er fra IKEA..
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i veggen på soverommet. Her er også hovedstoppekranen plassert.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.



TG 1 Avløpsrør

Bolig og blokk har avløpsrør av soil og plast.
Røropplegget er fra byggeår.
Det er stakeluker i underetasjen.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har ventilering via veggventil og ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Det er 1 radiator på soverommet samt 1 på stuen, koblet til vannbåren varme/sentral/fjernvarmeanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på soverommet.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme på badet.
Fordelerstokken er plassert i skapet på soverommet.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 19 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokkens grunnmur og fundamenter er av betong, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

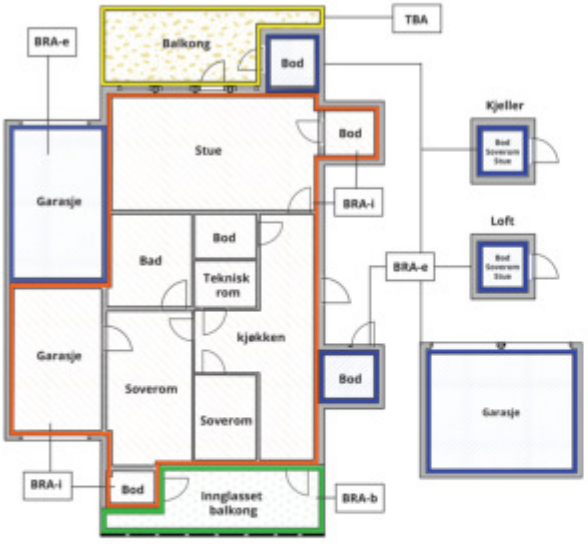
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1. etasje	55			55	15
SUM	**55**				**15**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	52	3

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1311		0	6493.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laberget 48B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
101/	101		Stine Lindø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2059, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med felles uteområder, gressplen m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	14.05.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæring	14.05.2025		Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner	14.05.2025		Innhentet		Nei
Megler	14.05.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	14.05.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	14.05.2025		Fremvist		Nei
Vedtekter	14.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	14.05.2025		Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.05.2025		Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VK1591

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250159

Selger 1 navn
Stine Lindø

Gateadresse
Laberget 48B

Poststed	Postnr
Stavanger	4020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250159

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble utbedret en lekkasje i røropplegget til vannbåren varme.

Arbeid utført av: Midbøe

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra tidligere eiere ble det iverksatt tiltaki 2019 da det ble oppdaget skjeggkre i enkelte leiligheter. Det ble funnet tre skjeggkre i limfelle i perioden nov 2019 til april 2020, men ingen levende skjeggkre var observert.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sandnes elektriske , el-anlegg, oktober 2016, ingen feil funnet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250159

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget skjeggkre i enkelte leiligheter i Hinna Pluss i 2019 og begrensende tiltak ble iverksatt for hele borettslaget.

Document reference: 301250159

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250159

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Lindø	957394108149 06fb539a3fef070fc6e30b96187f	30.05.2025 09:28:12 UTC	Signer authenticated by One time code

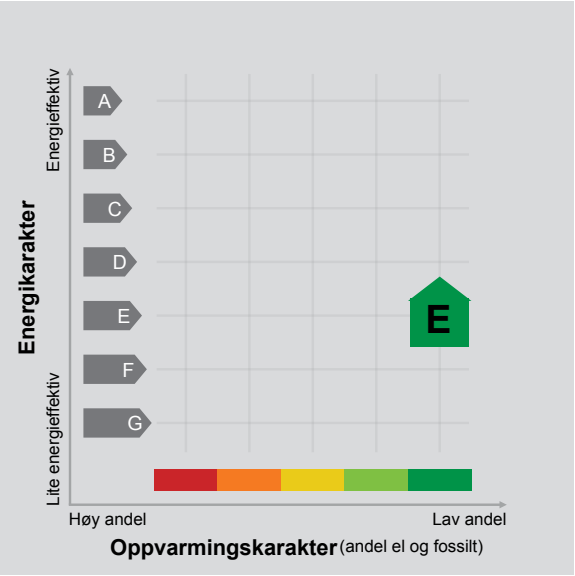
Document reference: 301250159

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Laberget 48B
Postnummer	4020
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	1311
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300356371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122221
Dato	19.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

1. VEDTEKTER

for Hinna Pluss borettslag org nr 992 687 088 vedtatt på stiftelsesmøte den 28.04.08,
sist endret 24.08.20.

2. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

2.1 Formål

Hinna Pluss borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder å tilrettelegge for Plusskonseptet.

"Plusskonseptet" er betegnelsen på et konsept som utvikles, eies og forvaltes av Selvaag Gruppen AS og Selvaag Pluss AS, [eller andre selskaper i Selvaag gruppen]. Plusskonseptet innebærer at Borettslaget tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg tjenester, aktiviteter og opplevelser til andelseierne i Borettslaget, tilpasset deres behov og ønsker. Det overordnede formålet med Plusskonseptet er å skape en ny og bedre boform ved å tilrettelegge for en enklere og mer innholdsrik hverdag for andelseierne. En del særskilt tilrettelagte servicetjenester innenfor Plusskonseptet tilbys borettslagets andelseiere gjennom en egen serviceavtale ("**Plusservice**").

2.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

3. ANDELER OG ANDELSEIERE

3.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

3.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

Andelseiere i borettslaget skal delta i Plusskonseptet og være medlem i Pluss Club.

3.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Firma som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

3.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4-4.

4. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

4.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

4.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

5. BORETT OG UTLEIE

5.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

5.2 Bruk

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder for serviceområdet tilknyttet Plusskonseptet. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

5.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

I. andelseieren er en juridisk person

II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

5.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

6. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

6.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

6.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

6.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

6.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

6.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

7.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av Serviceområdet med innredning og utstyr i henhold til den til enhver tid gjeldende servicekontrakt med bilag. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

7.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

7.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

7.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

8. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

9.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

9.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

9.3 Fravikelse

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

10. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

10.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Ved beregning av pris for årlig forbruk av fjernvarme beregnes pris slik at samlet «varmetap» blir fordelt i henhold til samlet registrert forbruk og tillagt pris pr. KWH.
Eier av leilighet betaler minimum akonto 50% av fjorårets utgifter (Fjorårets beløp delt på 12) som settes av til dekning av inneværende års forbruk. Beløpet kreves inn månedlig sammen med felleskostnader.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

11.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

11.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

11.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

11.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.7 Styrets vedtak

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

11.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Ordensregler for godt naboskap i borettslaget Hinna Pluss.

Det beste bomiljøet får vi hvis alle tar hensyn til følgende punkter:

1. Uvedkommende har ikke adgang til boligblokkene. Alle ytterdører og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Alle beboere har ansvar for fellesarealene. Dette innebærer å vise bort uvedkommende.

2. Beboerne må vise hensyn i forbindelse med aktiviteter som forårsaker støy. Ved bruk av radio, stereoanlegg, TV og musikkinstrumenter, bør en spesielt tenke på naboene. Mellom kl 2300 og 0700 skal en være spesielt oppmerksom på lydnivået. Det er ikke tillatt å bore i betongvegger, banke eller gjøre annet støyende arbeid mellom kl 2000 og 0700, og på helligdager.

3. Det er lov å ha husdyr, så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd utenfor leilighet. Det er ikke lov å ta med husdyr til fellesarealene.

4. Parkering skal være på tildelte plasser i garasjen. Kjøring i området mellom blokkene er kun tillatt for utrykningskjøretøyer, syketransport og flyttebiler. Gjesteparkering er kun for gjester og ikke beboere.

5. Takgrinder, takbokser, dekk og liknende skal lagres i egen bod. Alle dører til boder skal være låst. Sykler skal settes i sykkelboden mellom B og C blokka.

6. Hinna Pluss har to steder med nedgravde avfallscontainere. Det må ikke settes igjen avfall ved containerne. Kartonger og esker brettes sammen før de kastes. Glass, metall og plast skal bringes til nærmeste miljøstasjon. Farlig avfall skal i de røde boksene som står nederst i trappehusene.

7. Tepper eller klær må ikke ristes eller bankes fra balkonger eller vinduer. Mating av fugler på eller fra terrassene er ikke tillatt. Husk å rense slukene på terrassene.
   Løse gjenstander og møbler må sikres på terrassene i dårlig vær.
   Grilling på terrassene er kun tillatt ved bruk av gass eller elektrisk grill.

8. Det er ikke anledning til å male, henge opp bilder, sette ut pynt og liknende eller legge tepper i trappetårn, ganger eller fellesanlegg. Eventuelle markiser skal følge arkitektens anbefaling og må meldes til styret. Innkledning av boder i garasjen skal ha samme utforming som eksisterende boder.

9. Den enkelte beboer kan ikke utføre utvendige modifikasjoner på fasade o.l og/eller inngrep uten godkjenning/pålegg fra styret.

10. Det er forbudt med parabolantenne.

11. Utleie av leilighet krever forhåndsgodkjennelse av styret

12. Utleie av parkeringsplasser skal kun være til beboere i Hinna Pluss

Vedtatt i generalforsamlingen 26.mai 2009

Revidert i generalforsamlingen 28.april 2010, 27.april 2011 og 26.april 2012.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Hinna Pluss Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Onsdag 10.04.2024, kl. 18:00

Sr Bank Arena

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 3 styremedlemmer
- 5.2 Valg av valgkomité

Det vil bli avholdt et beboermøte etter at generalforsamlingen er gjennomført slik at vi kan diskutere andre innspill og saker som har kommet inn til styret.

Styret
Hinna Pluss Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen har stått stille de siste årene.

For å få styrehonoraret på linje med sammenlignbare borettslag foreslår styret at godtgjørelsen for 2023 settes til 350.000 kroner.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 350.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 3 styremedlemmer

Michael Tunge, Gjenvalg 2 år

Øyvind Fiskå, Ny 2 år

Unni Heggernes, Ny 2 år

5.2 Valg av valgkomité

Marcela Molina, Gjenvalg 1 år

Randi Torstensen, Ny 1 år

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

470 Hinna Pluss Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		9 817 308	10 117 752	10 265 450
Innbetalt til felles l³ n - avdrag		3 084 031	4 616 656	0
Innbetalt til felles l³ n - renter		5 198 404	3 026 043	0
Leieinntekt garasje		26 722	45 300	20 000
Leieinntekt lokaler		0	14 799	0
Tillegg felleskostnader		380 865	0	384 000
Andre driftsinntekter	1	126 933	1 228 595	60 000
Lading el-bil		87 248	38 221	0
Sum Inntekter		18 721 510	19 087 366	10 729 450
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	228 200	228 200	456 400
Avskrivninger	7	15 264	20 506	18 000
Forretningsførerhonorar		253 692	244 644	261 000
Tilleggstjenester forretningsfører		177 877	179 920	184 250
Revisjonshonorar	3	15 939	6 334	13 000
Vaktmestertjenester		106 860	103 044	390 000
Drift og vedlikehold	4	4 384 298	4 727 679	4 158 458
TV og/eller internett		466 443	466 444	465 000
Renovering	5	-161 854	1 722 548	1 000 000
Forsikringer		579 238	625 891	688 000
Kommunale avgifter		1 751 293	1 243 252	1 461 000
Energi/strøm		792 807	769 381	650 000
Administrasjonskostnader		63 749	105 789	40 000
Sum kostnader		8 673 806	10 443 632	9 785 108
Driftsresultat		10 047 704	8 643 734	944 342
Finansielle poster				
Renteinntekter		173 592	116 993	120 000
Kundeutbytte		58 646	53 008	0
Rentekostnader		5 369 227	3 124 291	179 200
Netto finanskostnader		5 136 989	2 954 291	59 200
Resultat	6	4 910 715	5 689 443	885 142

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	432 830 125	432 830 125
Andre driftsmidler	7	75 050	90 314
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		432 905 175	432 920 439
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 699	847 499
Forskuddsbetalte kostnader		1 020 439	649 109
Forskuddsbetalt strøm		465 133	694 867
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		6 551 562	3 855 452
Sum omløpsmidler		8 040 833	6 046 926
SUM EIENDELER		440 946 007	438 967 366

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		640 000	640 000
Opptjent egenkapital		21 878 244	16 967 529
Sum egenkapital	8	22 518 244	17 607 529
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	106 365 060	114 415 144
IN ordning(individuell nedbetaling)	9	179 760 823	175 089 472
Borettsinnskudd		129 637 500	129 637 500
Sum langsiktig gjeld		415 763 382	419 142 116
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		445 847	0
Innbetalt strŋm		322 471	390 711
Leverandŋrgjeld		1 449 774	1 074 888
P³ lŋpne renter		50 709	28 167
Annen kortsiktig gjeld		395 581	723 956
Sum kortsiktig gjeld		2 664 381	2 217 721
Sum gjeld		418 427 764	421 359 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 946 007	438 967 366

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Terje Olsen Styreleder	Kjell Inge Reianes Styremedlem	Julie Martinsen Styremedlem
Randi Torstensen Styremedlem	Mikael Tunge Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebŊrer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og ŋke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret p³ lik linje som opprinnelig l³ n, og bokfŋres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinŊre avdrag p³ resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inng³ tt avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Stavanger kommune, tilbakebetalt eiendomsskatt for 2014-2020	0	1 071 395
Utfakturert nŊring for strŋm,fjernvarme og forsikring	126 933	157 200
Sum andre driftsinntekter	126 933	1 228 595

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Sum personalkostnader	228 200	228 200

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	242 751	234 145
6390 Andre driftskostnader	10 650	12 924
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 106 783	1 088 805
6610 Selvaag Pluss Service	1 989 120	1 889 280
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	31 104	54 933
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 941	32 042
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	976 212	1 413 274
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 736	2 277
Sum	4 384 298	4 727 679

Note 5 - Renovering/vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Faber Bygg AS	38 146	1 722 548

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	4 910 715	5 689 443
Avdrag p³ l³n	-3 378 733	-4 763 055
Tilbakefjring av avskrivning	15 264	20 506
Endring disponible midler	1 547 246	946 895
Omljpsmidler	8 040 833	6 046 926
Kortsiktig gjeld	2 664 381	2 217 721
Disponible midler	5 376 451	3 829 205

Note 7 - Varige driftsmidler

	P³ kostning autom.djrer	Venezuela kaffimaskin	Oppl. for Zaptec ladesystem	Biljardbord	Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	449 125	157 250	152 644	29 040	293 206 000	139 175 000
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	449 125	157 250	152 644	29 040	293 206 000	139 175 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	157 250	77 594	29 040	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	449 125	0	75 050	0	293 206 000	139 175 000
¡ rets avskrivninger :	0	0	15 264	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2016	2017	2018	2012	2008	2009
Antatt levetid i ³ r :		5	10	5		

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	640 000	0	640 000
Egenkapital	21 878 244	4 910 715	16 967 529
Sum Egenkapital	22 518 244	4 910 715	17 607 529

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
L³nenummer:	16364715335	12136721877	12128310167
L³netype:	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2021	2018	2008
Rentesats:	5.60 %	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	I fnlge info fra DNB 20.12.22	I fnlge info fra DNB 20.12.22	I fnlge info fra DNB 20.12.22
Beregnet innfridd:	30.09.2034	28.06.2048	30.06.2059
Opprinnelig l³nebelnp:	3 500 000	22 000 000	302 487 500
L³nesaldo 01.01:	3 354 170	15 678 973	95 382 001
Avdrag i perioden:	291 660	914 874	6 843 550
L³nesaldo 31.12:	3 062 510	14 764 099	88 538 450
Saldo 5 ³r frem i tid:	1 638 087	13 174 665	84 144 547
Andelssaldo 01.01:	0	3 909 355	171 180 117
Innbetalt IN i perioden:	0	600 733	5 893 293
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	81 087	1 741 588
Andelssaldo 31.12:	0	4 429 000	175 331 823
Sum pantegjeld for l³n:	3 062 510	19 193 099	263 870 273

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	4 464 337	4 464 337
	1	3 128 356	3 128 356
	1	2 763 957	2 763 957
	1	2 654 956	2 654 956
	1	2 400 288	2 400 288
	1	2 330 808	2 330 808
	1	2 321 275	2 321 275
	1	2 278 161	2 278 161
	1	2 256 074	2 256 074
	1	2 198 267	2 198 267
	1	2 165 937	2 165 937
	1	2 118 885	2 118 885
	1	2 108 840	2 108 840
	1	2 103 416	2 103 416
	1	2 078 308	2 078 308
	1	2 077 021	2 077 021
	1	2 072 884	2 072 884
	1	2 032 511	2 032 511
	1	1 965 451	1 965 451
	1	1 954 014	1 954 014
	1	1 932 471	1 932 471
	1	1 922 706	1 922 706
	1	1 921 098	1 921 098
	1	1 917 375	1 917 375
	1	1 868 866	1 868 866
	1	1 866 726	1 866 726
	1	1 850 035	1 850 035
	1	1 845 538	1 845 538

Langsiktig gjeld

1	1 843 929	1 843 929
1	1 803 523	1 803 523
1	1 764 546	1 764 546
1	1 715 803	1 715 803
1	1 701 814	1 701 814
1	1 572 749	1 572 749
1	1 544 048	1 544 048
1	1 523 748	1 523 748
1	1 500 272	1 500 272
1	1 484 771	1 484 771
1	1 404 862	1 404 862
1	1 401 621	1 401 621
1	1 387 070	1 387 070
1	1 356 538	1 356 538
1	1 326 006	1 326 006
1	1 295 475	1 295 475
1	1 283 262	1 283 262
1	1 145 257	1 145 257
1	1 131 542	1 131 542
1	1 075 102	1 075 102
1	942 958	942 958
1	890 319	890 319
1	838 280	838 280
1	733 691	733 691
1	618 055	618 055
1	607 463	607 463
1	353 226	353 226
1	286 312	286 312
1	286 312	286 312
1	257 068	257 068
1	213 272	213 272
1	213 272	213 272
1	213 272	213 272
1	204 855	204 855
1	202 715	202 715
2	190 162	380 324
1	186 025	186 025
1	186 025	186 025
1	186 025	186 025
2	186 025	372 050
1	186 025	186 025
2	184 027	368 054
1	184 027	184 027
1	181 888	181 888
1	181 887	181 887
2	181 887	363 774
2	171 474	342 948
1	171 474	171 474
2	171 474	342 948
1	171 473	171 473
1	165 197	165 197

Langsiktig gjeld

1	165 197	165 197
1	163 057	163 057
1	163 057	163 057
4	163 057	652 228
1	163 057	163 057
1	160 917	160 917
4	160 917	643 668
1	152 643	152 643
1	152 643	152 643
1	152 643	152 643
1	146 366	146 366
1	146 366	146 366
1	146 366	146 366
1	110 844	110 844
1	39 398	39 398
1	35 669	35 669
1	35 374	35 374
2	25 598	51 196
1	25 598	25 598
1	25 323	25 323
1	25 029	25 029
1	25 029	25 029
1	25 029	25 029
1	23 596	23 596
1	22 438	22 438
1	22 438	22 438
1	22 438	22 438
1	22 438	22 438
2	22 143	44 286
1	21 005	21 005
1	20 141	20 141
1	18 119	18 119
2	17 255	34 510
1	15 253	15 253

Pantstillelse
Av anleggets bokfrte gjeld er kr 415 763 382 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2023 en bokfrt verdi p³ kr 432 905 175

Resultat og balanse med noter for Hinna Pluss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hinna Pluss Borettslag

Styreleder	Terje Olsen (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Julie Martinsen (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Kjell Inge Reianes (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Mikael Tunge (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Randi Torstensen (sign.)	22.02.2024

Informasjon fra styret

Om Hinna Pluss Borettslag

Hinna Pluss Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 128 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 992687088.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Terje Olsen
Styremedlem, Randi Torstensen
Styremedlem, Mikael Tunge
Styremedlem, Julie Martinsen
Styremedlem, Kjell Inge Reianes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 53 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer

Det er avholdt ulike arrangement i regi av Selvaag med Marianne som primus motor. Det er viktig at vi støtter opp om arrangementene. Trivselsgruppa har hatt 3 møter og planlagt ulike arrangementer i 2024. Gruppa har og vært "primus motor" for aktivitetsrommet som nå fremstår nymalt, med nye møbler, oppdaterte spill samt ny AC/varmepumpe. Vi håper at rommet vil bli flittig benyttet fremover både ved felles arrangementer og mer privat hygge.

Vedlikehold:

Resepsjonsområdet, trimrom, kjøkken og fellesrom i første etasje er alle pusset opp i regi av Selvaag. Alle områdene har blitt veldig fine og Selvaag har oppfylt det de lovet selv om utbedringene nok ble en del dyrere enn det de forventet. Vi har nå fellesarealer som er meget innbydende og som mange misunner oss.

Faber Bygg har foretatt en gjennomgang av utvendig status på bygget. Det er her gjort en del funn hvor utbedringer er planlagt og vil bli utført i løpet av 2024.

Under periodene med snøfall ble det avdekket at det blir mye vannansamlinger i garasjen. Særlig gjelder dette området ved siden av vaskeplassen hvor det er noen boder som har opplevd vanninntrenging. Dette er tatt opp med Faber Bygg som nå vil foreta reparasjon/utbedring av veggen ut mot garasjen slik at denne blir tett og at lekkasjen blir stoppet. I denne forbindelse oppfordrer styret til at alle bruker vaskeplassen og spyler av snøen før bilen parkeres. Dette vil minske vannansamlinger i garasjen.

Det har vært en utfordrende ladesituasjon for el-bileierne det siste året. Årsaken til dette har vist seg at det er for mange ladere til at den gamle PLS-styringen virket godt nok. Lyse har installert nytt wifi-opplegg og alle laderne er nå koblet opp mot dette. Dette løser forhåpentligvis de ladeutfordringene vi har hatt.

Det har dessverre vært problemer med varmtvannet i det siste. Vi har skiftet ut begge sirkulasjons pumpene i anlegget og dette vil forhåpentligvis utbedre problemene og sørge

for stabilt varmtvann fremover.

Det er utført dugnader både på høst og vår, begge med godt oppmøte. Vil også igjen takke for innsats fra beboere som utfører ulike reparasjoner/utbedringer på fellesarealene. Dette er flotte initiativ og er med på å holde utgiftene nede.

Økonomi:

Økonomien i Borettslaget er god og likviditeten er god.

Vedlikeholdsfondet er pr 31.12.23 på 573.000 kroner

HMS-arbeid:

Det er registrert et fall i kjellergangen i nr 40. Årsaken var glatt gulv som følge av vanninntrengning fra garasjen. Det ble lagt to gummimatter der vannsølet var.

Vi har i år og sett at det kan legge seg snø over lengre tid på Hinna. Etter oppfordring fra beboere har vi kjøpt inn snøskuffer som kan benyttes til enkel snørydding. Styret vil til neste år lage en ordning med en ekstern aktør slik at de viktigste gangveier/områder blir brøytet ved store snøfall.

Styrets planer fremover

Direkte kundeforhold for strøm og varme

Styret ønsker å utrede kostnader for å endre infrastrukturen vedr elektrisitet slik at alle beboere kan ha et dirkete kundeforhold til strømleverandør. Det samme gjelder for fjernvarme. Gass vil nok forbli manuelt både når det gjelder avlesning og fakturering.

Ny leverandør av administrative- og vaktmestertjenester

Styret har inngått en ny avtale vedrørende regnskap og administrasjon. Den nye leverandøren heter Viden Forvaltning AS. Avtalen trer i kraft 1.7.24. Ved denne overgangen reduseres kostnadene betydelig for borettslaget. Den eneste endringen for beboerne, er at faktura for husleie, renter og avdrag kommer fra ny leverandør

Borettslaget er nå blitt 17 år og styret forventer at vedlikeholdskostnadene vil øke i årene fremover. Ved skifte av leverandør av administrative tjenester, vil det bli mulig å lage en oversikt over alle eiendeler og utstyr og lage en plan over fremtidig tilsynsbasert vedlikehold samt lage et budsjett for dette. Dette vil bedre danne grunnlaget for å fakturere årlige vedlikeholdskostnader enn situasjonen er i dag.

Nedbetaling av lån

Styret vurderer å betale hele/deler av det lånet som ble tatt opp i november 2020 og oktober 2021 på 3,5 MNOK. Saldo pr 31.12.23 var 3,1 MNOK

Forsikringsavtale

Hinna Pluss Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87885065.
Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Grunnet flere kostbare forsikringssaker de siste årene har Gjensdige sett seg nødt til å øke premien. Den er nesten fordoblet på tre år.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hinna Pluss Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Sr Bank Arena.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Kjell Søiland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 47 andelseiere og 7 godkjente fullmakter representert. Totalt 54 stemmeberettigede. Dessuten møtte Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Styremedlem Mikael Tunge gikk gjennom hovedpunktene i årsregnskapet.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder gikk gjennom hovedpunktene fra årsmeldingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslo å øke styrehonoraret til 350 000 kroner.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 350 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 3 styremedlemmer

Valgkomiteen innstilte Mikael Tunge til gjenvalg for to år, samt Øyvin Fiskå og Unni Hegrenes som nye styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Michael Tunge, Øyvind Fiskå og Unni Heggernes ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder Terje Olsen
Styremedlem Mikael Tunge
Styremedlem Unni Hegrenes
Styremedlem Kjell Inge Reianes
Varamedlem Tor Øyvind Fiskå

5.2 Valg av valgkomité

Vedtak:

Marcela Molina, Arne Erichsen og Randi Torstensen utgjør boligselskapets valgkomité.

Stavanger 10.04.24

Protokoll for Hinna Pluss Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Hovland Haaland (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Kjell Søiland (sign.)	11.04.2024

BYGNINGSTEGNINGER

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



fasade sør



fasade vest

A	Søknad om rammetillatelse		24.03.06	TRH	FB
REV:	REVISJONEN GJELDER:		DATO:	SIGN:	KONT:

BESKRIVELSE: Hinna Pluss
Fasader sør og vest
HUS A

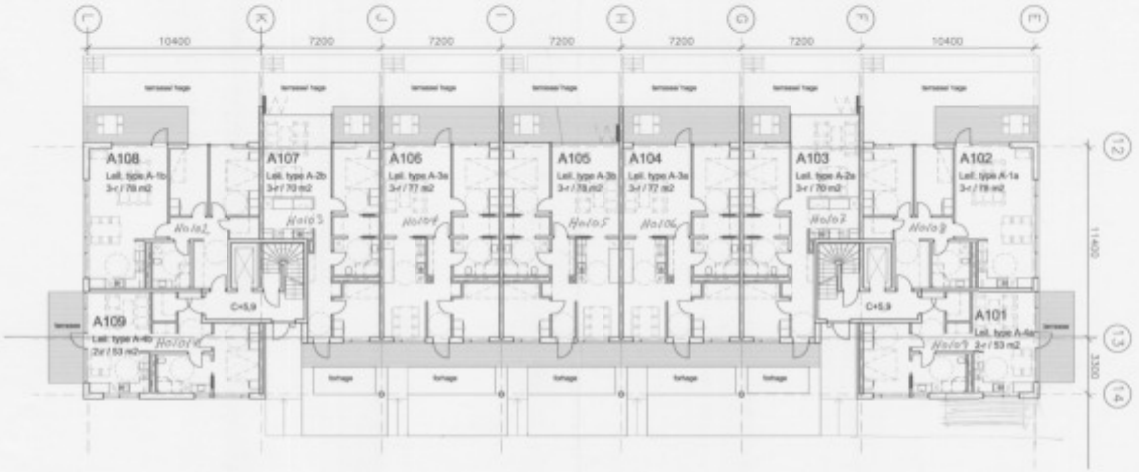
TEGN. NR: A50-a01

REV: A

STATUS:	Rammesøknad	MÅL: 1:200	DATO:	24.03.06.	OPPDRAGSGIVER: Hinna Pluss KS c/o: Selvaag Pluss AS
FILNAVN:	P:\251500 HI..\9 Teg..\9.0 ARK\fasader\A50-a01		SIGN:	TRH	

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01

STAVANGER KOMMUNE
Byggesaksarkivet
Dato 05 MAI 2006
Sak 06/14929 Løpenr. 27206/06
Arkivkode L42



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.	KONT.
B	Søknad om rammetillatelse	24.03.06	bh	fb
A	TI styrevedtak	10.02.06	hl	fb

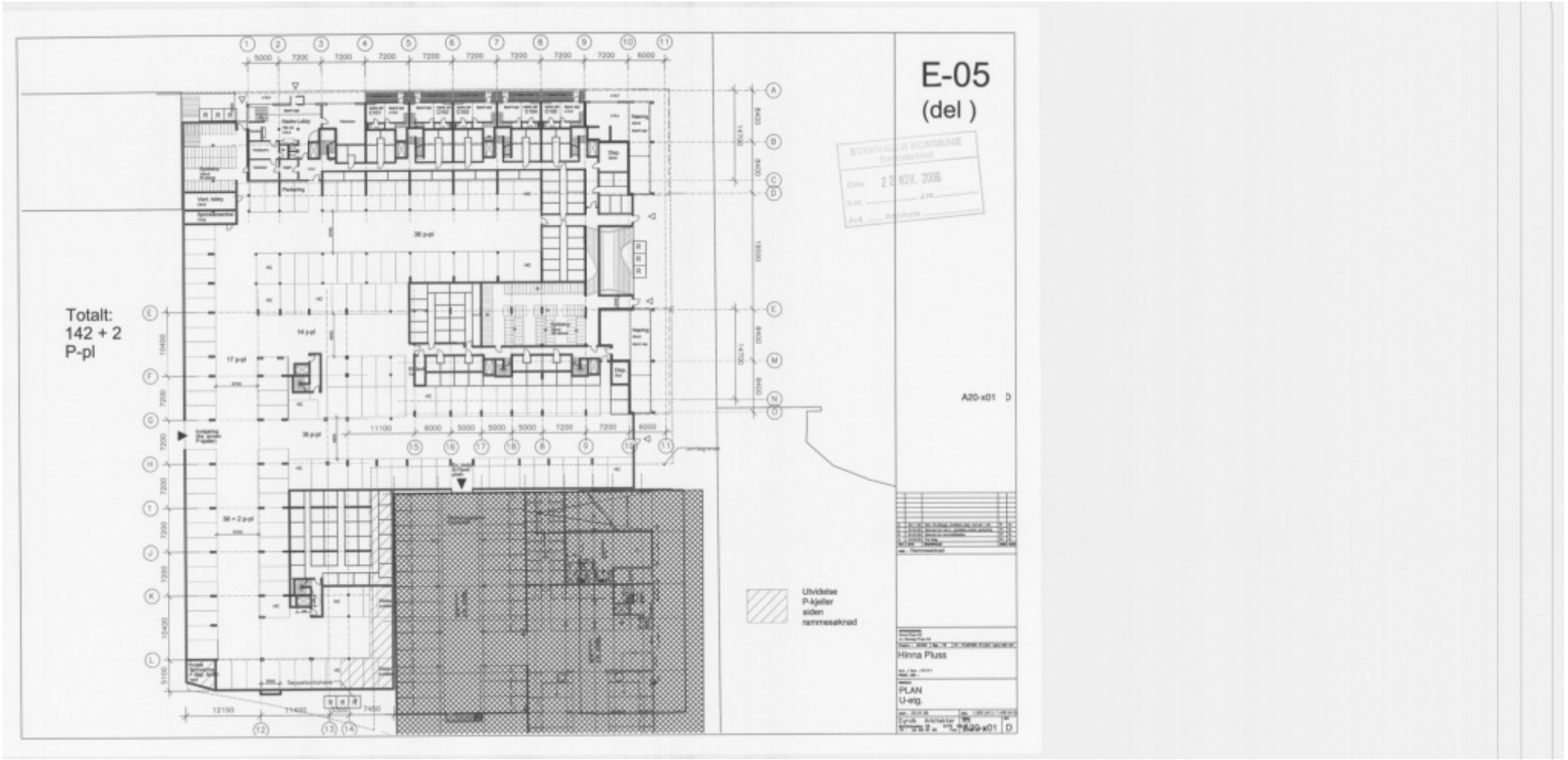
BESKRIVELSE: Hinna Pluss
Plan 1
HUS A

TEGN. NR: A20-a01 REV: B

STATUS: Forprosjekt	MÅL: 1:200	DATO: 20.01.06	
FILNAVN: P:\251500 Hinna Pluss\3-0 ARK\Planer\A20-a01	SIGN: M		

OPPDRAGSGIVER: Hinna Pluss KS
ved: Selvaag Pluss AS

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01


E-05
(del)
Totalt:
142 + 2
P-pl
A20-x01 D
Utvidelse
P-kjeller
siden
rammesøknad
Hinna Pluss
PLAN
U-etg.

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

Dyrvik Arkitekter AS
Maridalsveien 29

0175 OSLO

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KVI-05/14929	BYG 16/1311	1230/09	08.01.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BLOKK B

(Unntatt næringsareal)

Gnr./bnr.16/1311. Byggestedsadresse: Laberget 46A&B
Tiltakets art: NYBYGG 3 STK BOLIGBLOKKER I 5-9 ETJ. M/FELLES P-KJELLER

tilhørende Hinna Pluss KS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 02.09.05 sak 0246/05 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2. Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider iht. anmodning om midlertidig brukstillatelse av 22.12.08 og forhold registrert ved tilsyn 08.01.09 utføres:

1. Håndlist monteres i utvendig trapp mot Kanalpiren.
2. Diverse fasadearbeider i østfasade.
3. Det må dokumenteres at det er forskriftsmessig innvendig bodareal i leiligheter jf TEK §10-34.
4. Gasspeiser meldes til feiervesenet.
5. Diverse utomhusarbeider.
6. Plan for gjennomføring av rekkefølgekrav i plan 2059 som beskrevet i Deres brev av 06.06.08 og vårt svar 25.06.08 må følges. Spesielt sjøfront OT3 ferdigstilles våren 2009 og opparbeidelse av Fe3 og Fe5 ferdigstilles høst 2009.
7. Trinn i innvendige trapper merkes som anvist i Veiledning til TEK §7-41.
8. Det må tilrettelegges for innkjøring fra parkeringsanlegget til naboblokk i Laberget 50, 16/1270. Fremdriftsplan innsendes innen 15.02.09.

Byggemelding mottatt: 23.12.05
Påpekte mangler må rettes innen: Pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7 innen 15.02.09
Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Kjell Viste
saksbehandler

Kopi til: Selvaag Pluss, Pb. 534 Økern, 0512 OSLO

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Dyrvik Arkitekter AS
Maridalsveien 29

0175 OSLO

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KVI-05/14929-94	BYG 16/1311	69884/10	06.12.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 16/1311
Byggestedsadresse: Laberget 38 (Fellesområde), 40A-D (Hus C), 46A&B (Hus B), 48A&B (Hus A)

Tiltakshaver: Hinna Pluss KS
Tiltakets art: NYBYGG 3 STK BOLIGBLOKKER I 5-9 ETJ. M/FELLES P-KJELLER

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 02.09.05 sak 0246/05.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Kjell Viste
saksbehandler

Kopi: Selvaag Pluss, Pb. 534 Økern, 0512 OSLO

REGULERING

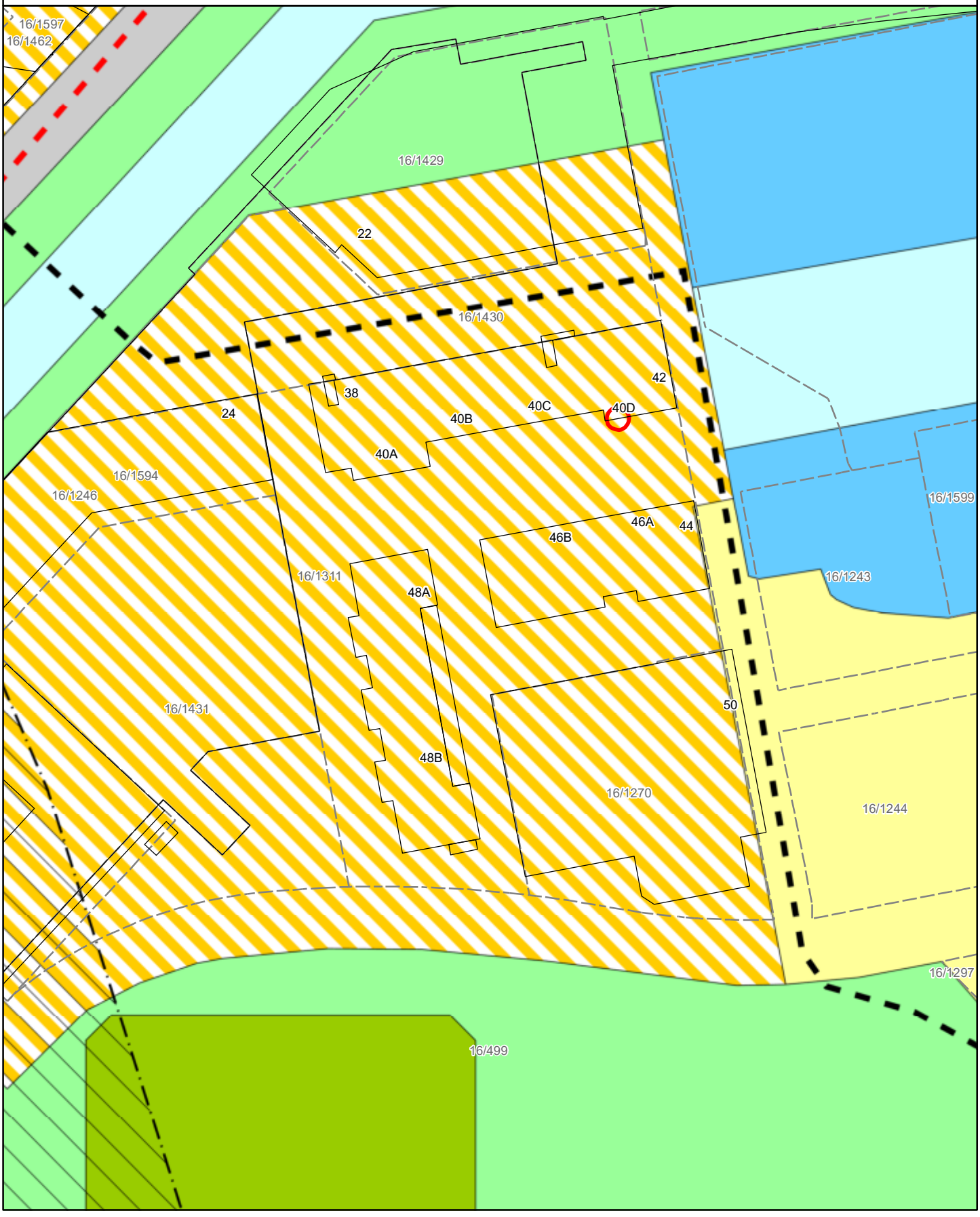
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/1311/0/3
Dato: 2025-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



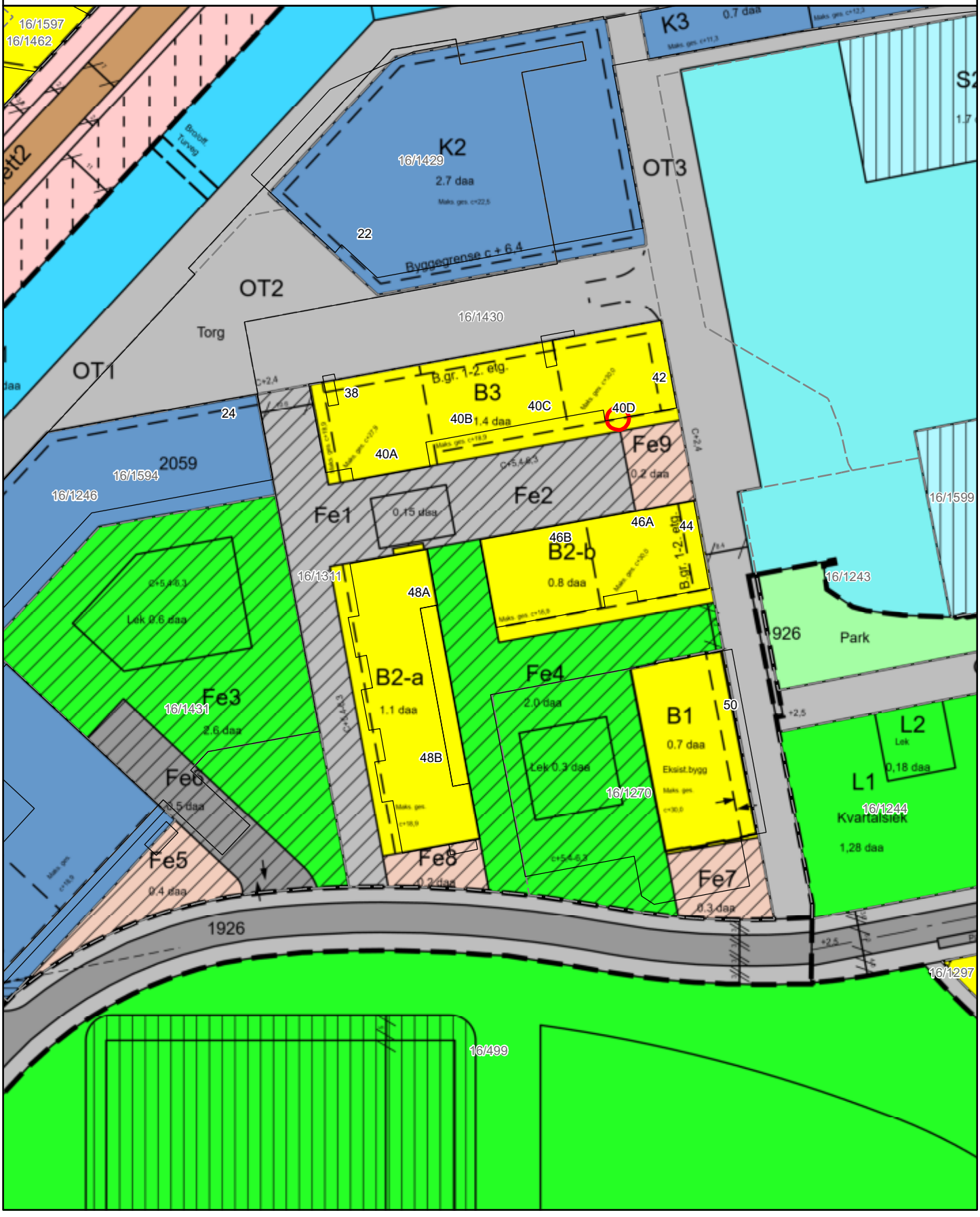
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/1311/0/3
Dato: 2025-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2059
Ikrafttredelsesdato: 19.9.2005

Stavanger kommune

N



SEKSJONERING

Begjæringsskjemaet sendes til

Stavanger kommune org.nr. 964 965 226
Avdeling for seksjonering

Besøksadresse: Olav Kyrres gate 23
Postadresse: Pb 8001 4068 Stavanger

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Lier kommune for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	**Stavanger**	**16**	**1311**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
984353065	Fjordpiren AS		1/1
984397488	Kanalpiren AS		1/1

Tinglyst 27.05.2008
dagbokn. 426 610

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. 08/4735 Jnr. 25049/08
Avd. KB Arkivkode L36 16/311

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	111	BG	11				21				31			
2	N	87	BG	12				22				32			
3	SB	10648	BG	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 10846 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Stavanger 11/4-08	Pål Kjørholt	Fjordpiren AS	
Stavanger 11/4-08	Pål Kjørholt	Kanalpiren AS	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

[redacted] kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / ~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
16	**1311**			**i Stavanger kommune**

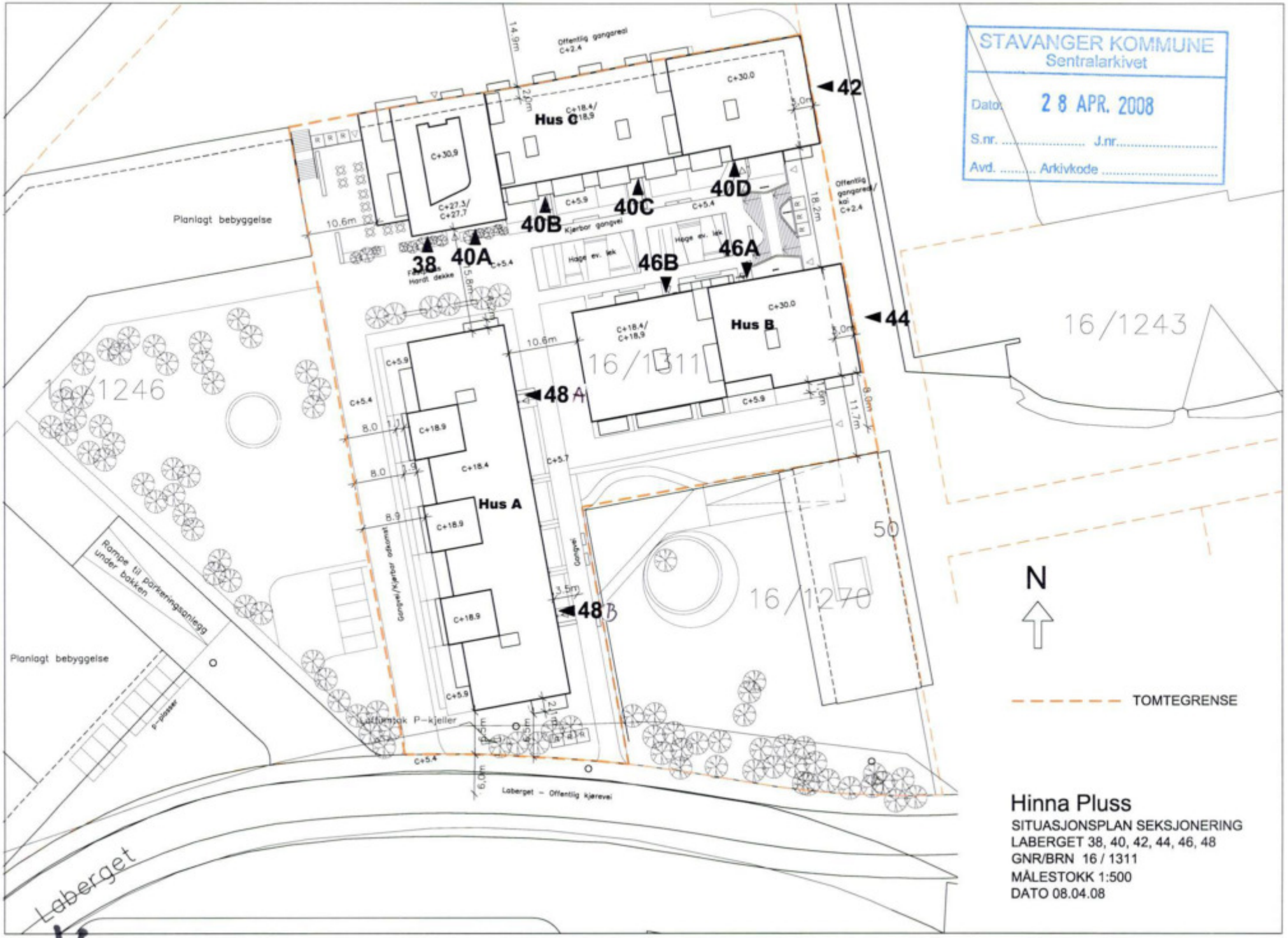
Dato	Underskrift	Stempel
15.05.2008	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

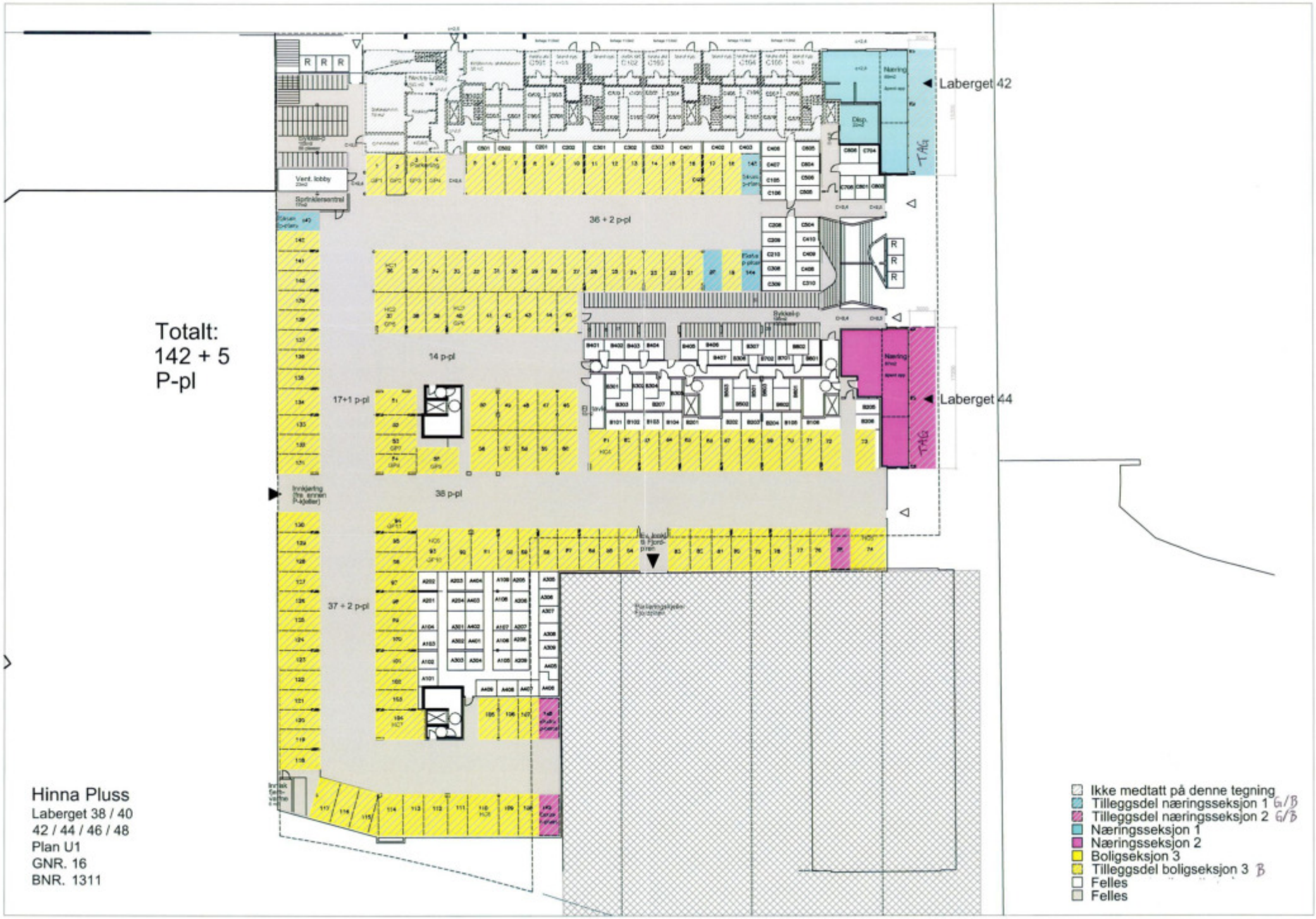
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008 J.nr. .....
S.nr. ..... Avd. ..... Arkivkode .....

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Tinglyst 27.05.2008
dagbokn. 426610


Hus C
Hus B
Hus A
38
40A
40B
40C
40D
42
44
46A
46B
48A
48B
50
16/1246
16/1311
16/1243
16/1270
Planlagt bebyggelse
Planlagt bebyggelse
Rampe til parkeringsanlegg under bakken
Laberget
Laberget – Offentlig kjøreveg
Offentlig gangareal
Offentlig gangareal/ kai
Kjørbar gangvei
Gangvei/kjørbar adkomst
Gangvei
Hage ev. lek
Hard dekke
Lattjomjak P-kjeller
p-plasser
N
TOMTEGRENSE
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr .....
Avd. ..... Arkivkode .....
Hinna Pluss
SITUASJONSPLAN SEKSJONERING
LABERGET 38, 40, 42, 44, 46, 48
GNR/BRN 16 / 1311
MÅLESTOKK 1:500
DATO 08.04.08


Laberget 42
Laberget 44
36 + 2 p-pl
14 p-pl
17+1 p-pl
38 p-pl
37 + 2 p-pl
Totalt:
142 + 5
P-pl
Hinna Pluss
Laberget 38 / 40
42 / 44 / 46 / 48
Plan U1
GNR. 16
BNR. 1311
Ikke medtatt på denne tegning
Tilleggsdel næringsseksjon 1 G/B
Tilleggsdel næringsseksjon 2 G/B
Næringsseksjon 1
Næringsseksjon 2
Boligseksjon 3
Tilleggsdel boligseksjon 3 B
Felles
Felles

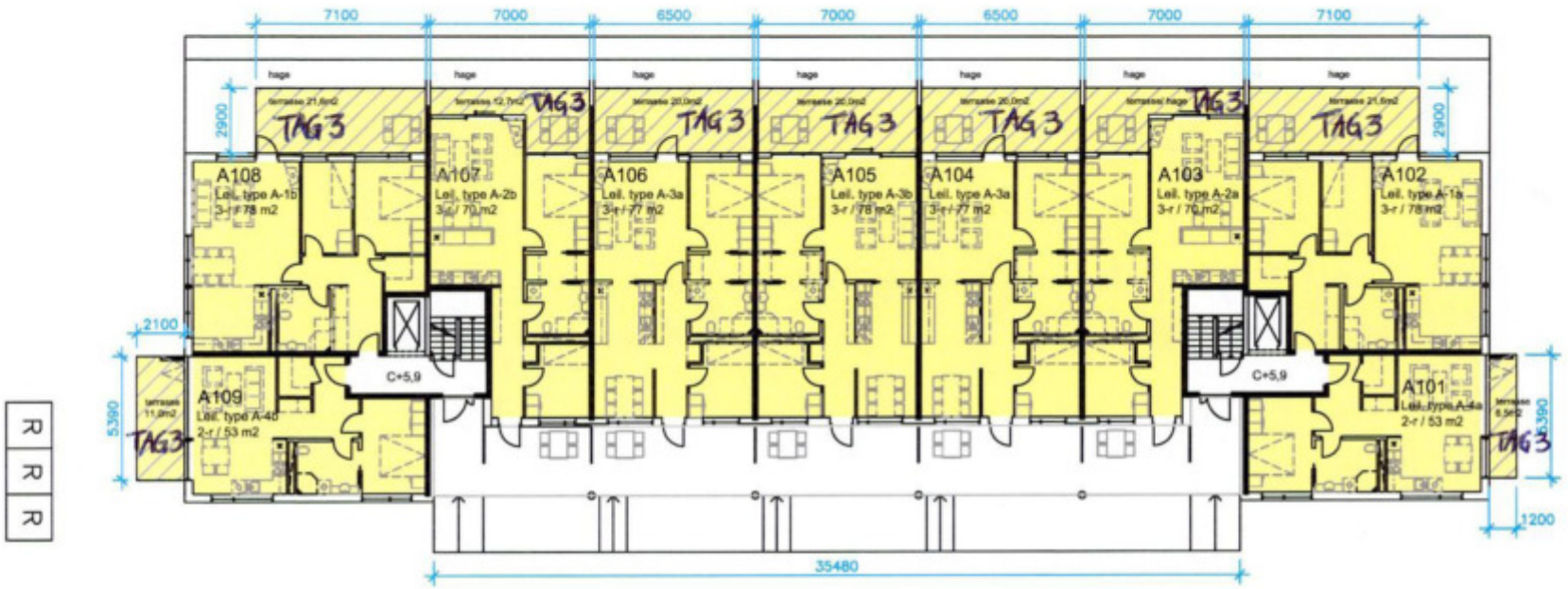
MTR

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 15 MAI 2008
S.nr. 08/47735 J.nr. 18197/08
Avd. KTB Arkivkode L36 16/1311



1/21

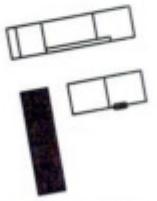
Snr. 3

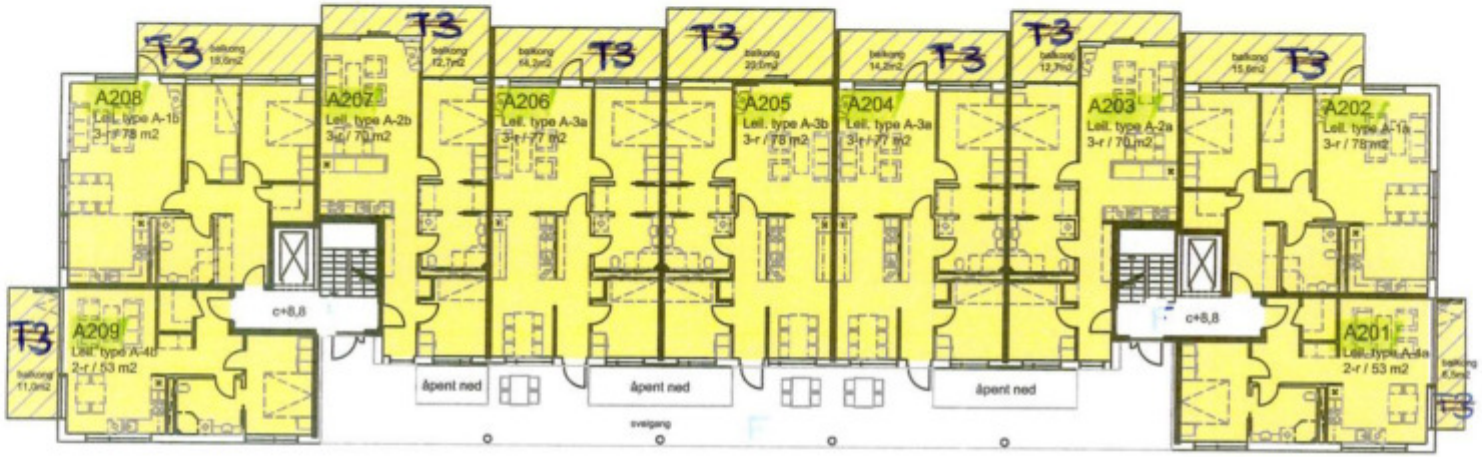


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 48 A/B (Hus A)
Plan 1
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~

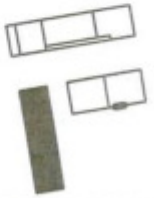




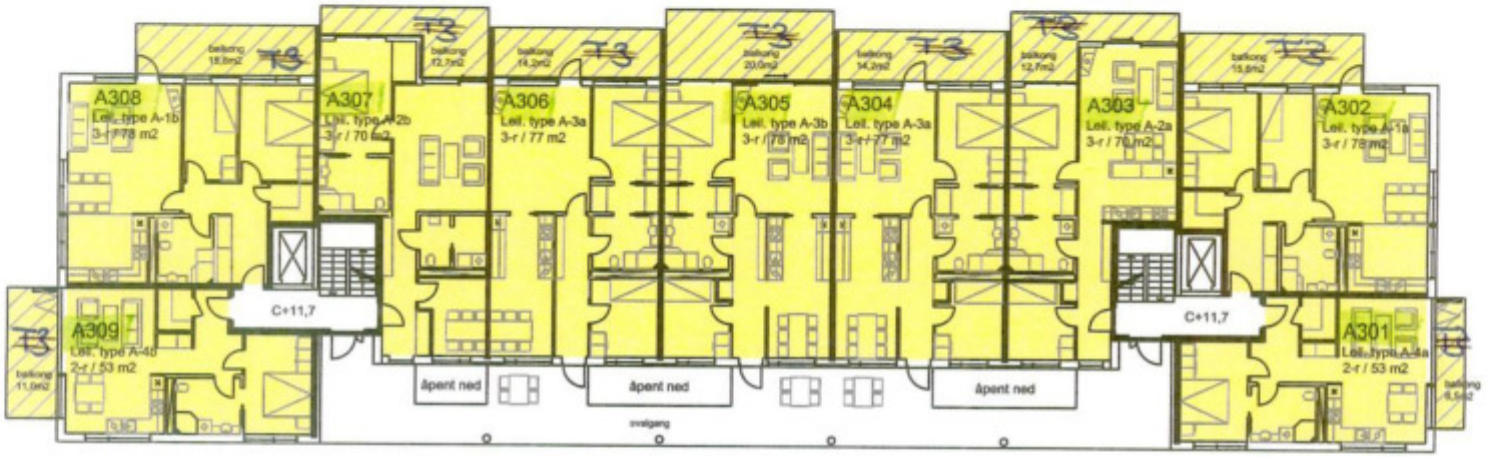
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 48 A/B (Hus A)
Plan 2
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



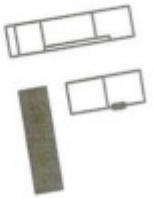
3/21



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 48 A/B (Hus A)
Plan 3
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~

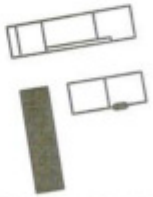




Hinna Pluss
Laberget 48 A/B (Hus A)
Plan 4
GNR. 16
BNR. 1311

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



5/21



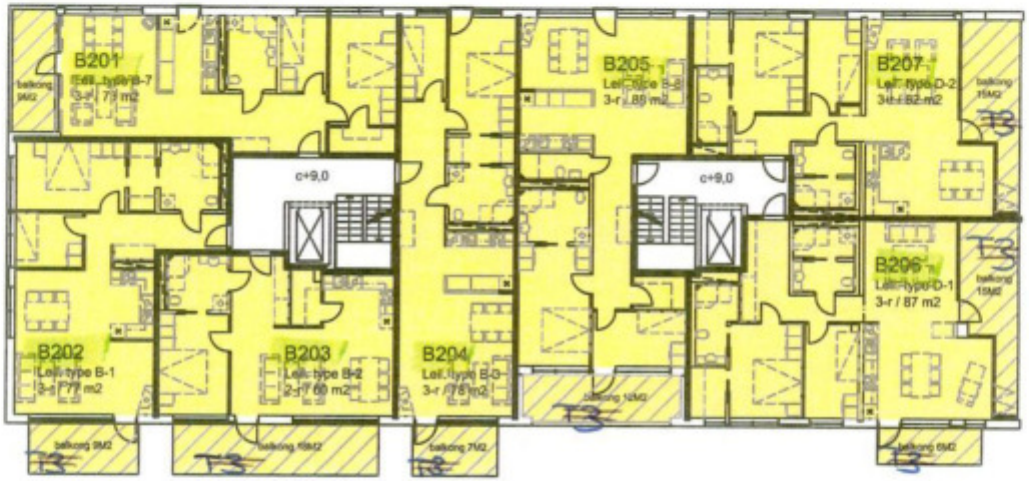
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 1
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



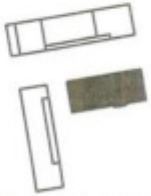
6/21



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 2
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



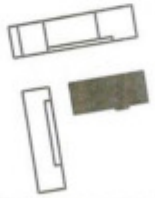
7/21



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 3
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (▨ Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



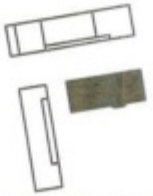
8/21



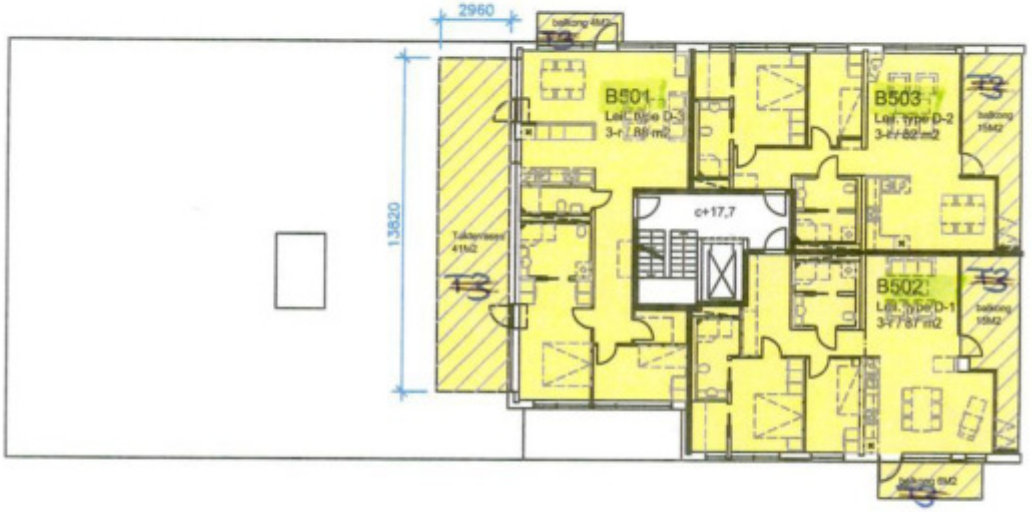
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 4
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



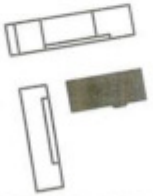
9/21



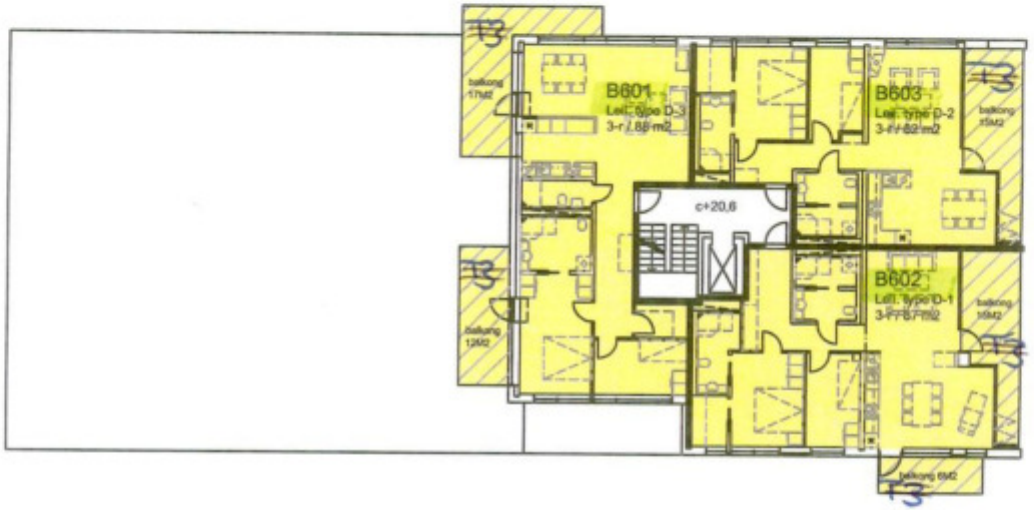
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 5
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



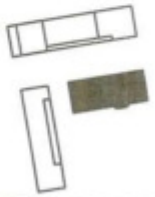
10/21



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 6
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



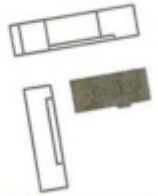
11/21



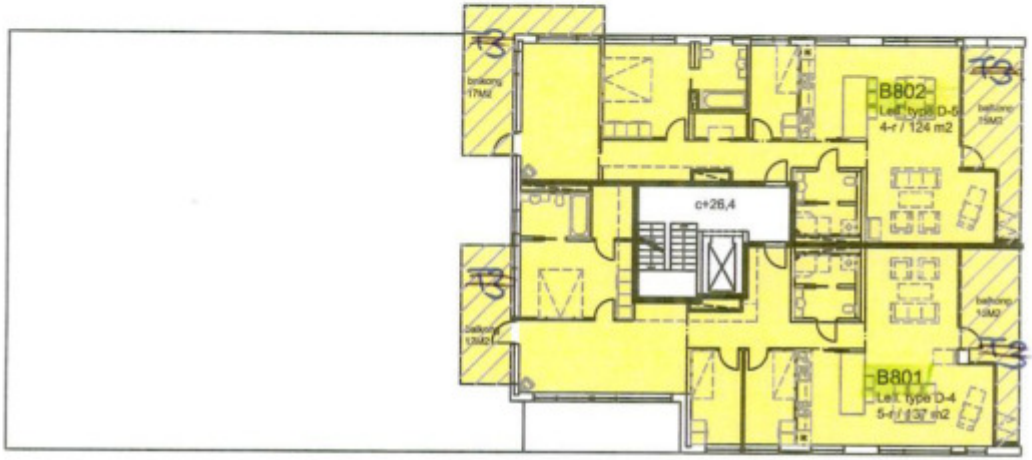
Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 7
GNR. 16
BNR. 1311

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



12/21



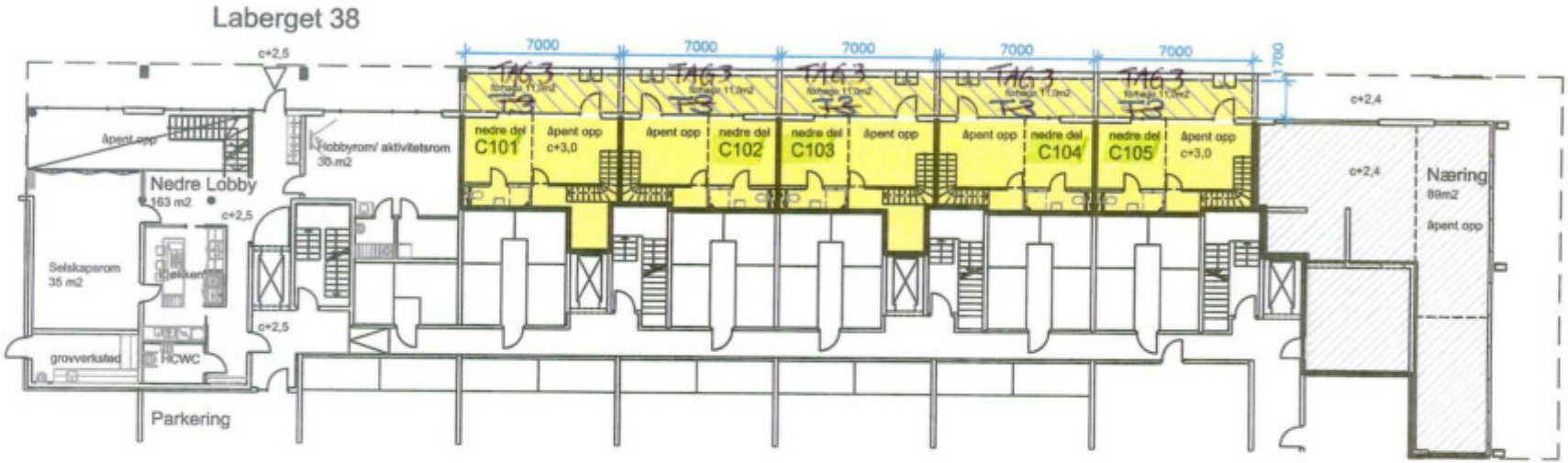
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 46 A/B (Hus B)
Plan 8
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



13/21



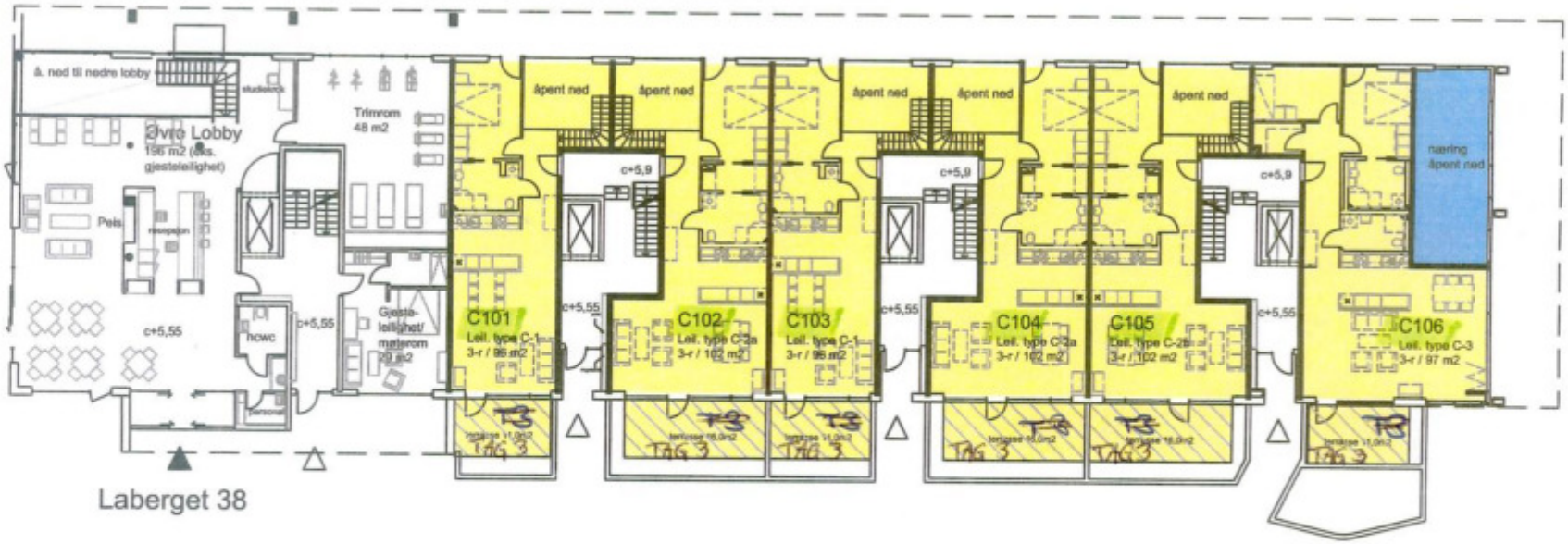
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 38 og 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan U1
GNR. 16
BNR. 1311

☒ Ikke medtatt på denne tegning

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~





Laberget 38

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

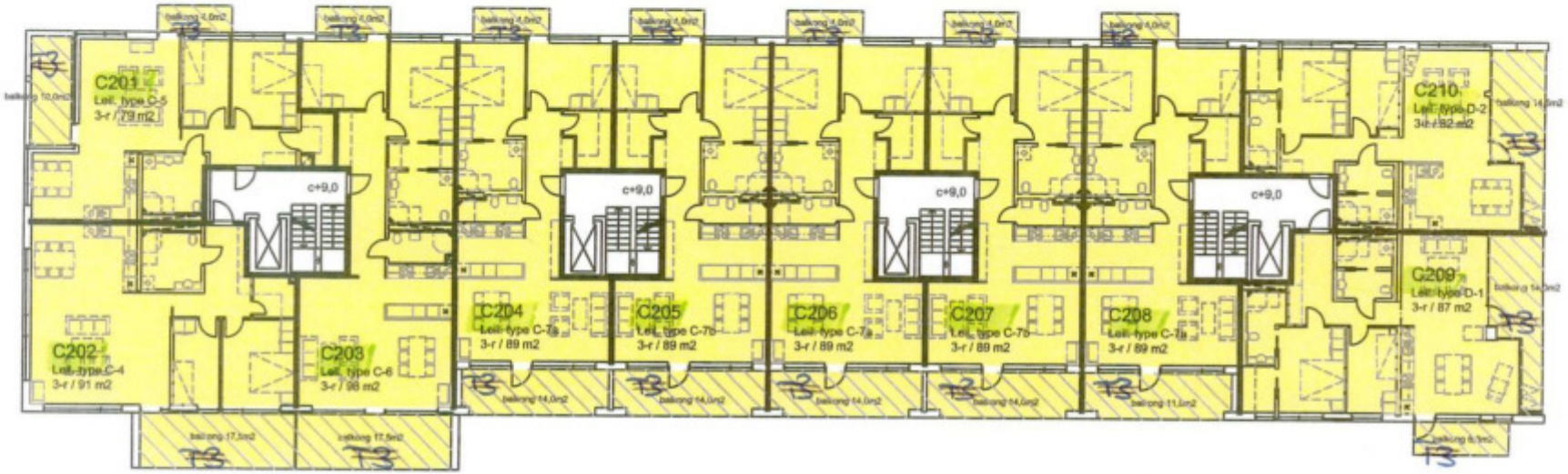
Hinna Pluss

Laberget 38 og 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 1
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



15/21



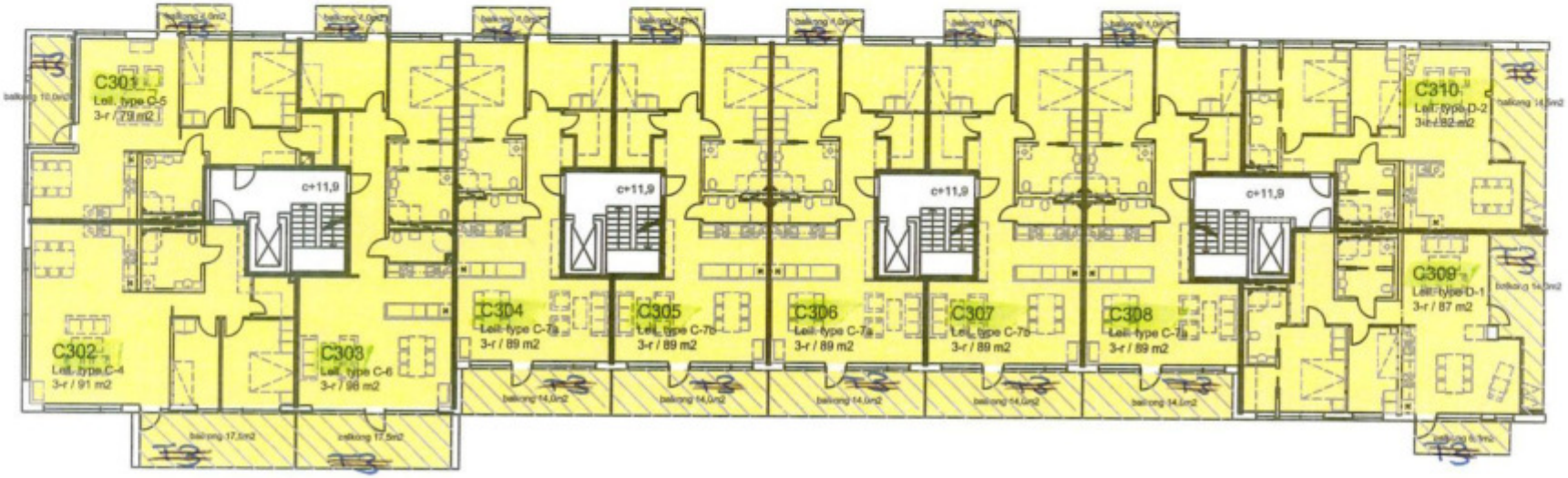
Hinna Pluss
Laberget 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 2
GNR. 16
BNR. 1311

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



16/21

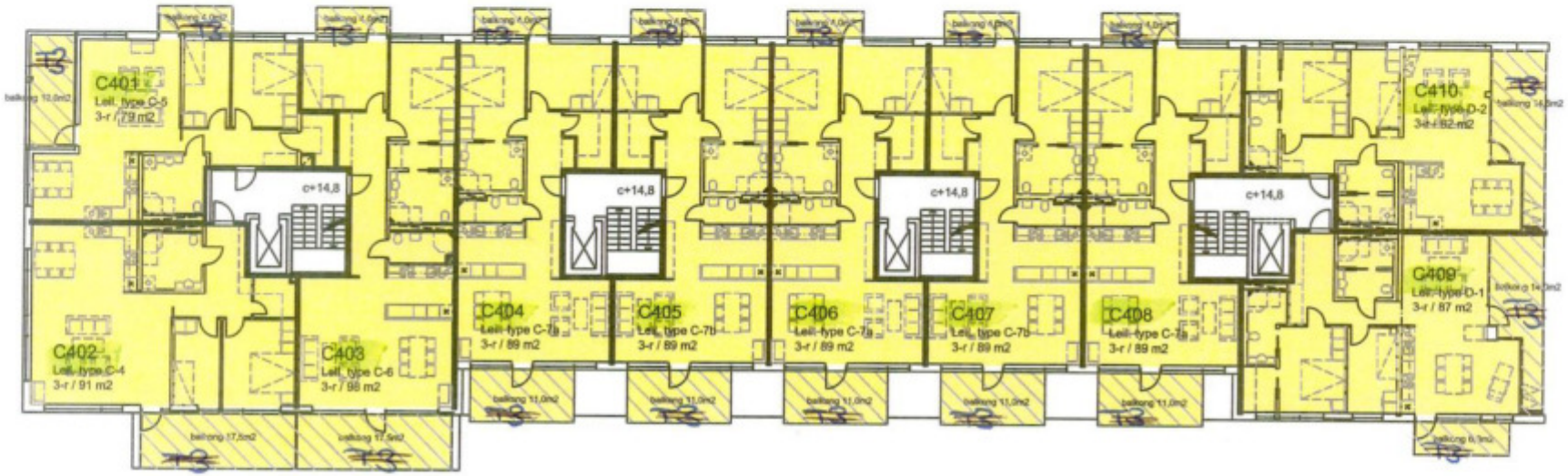


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 3
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~





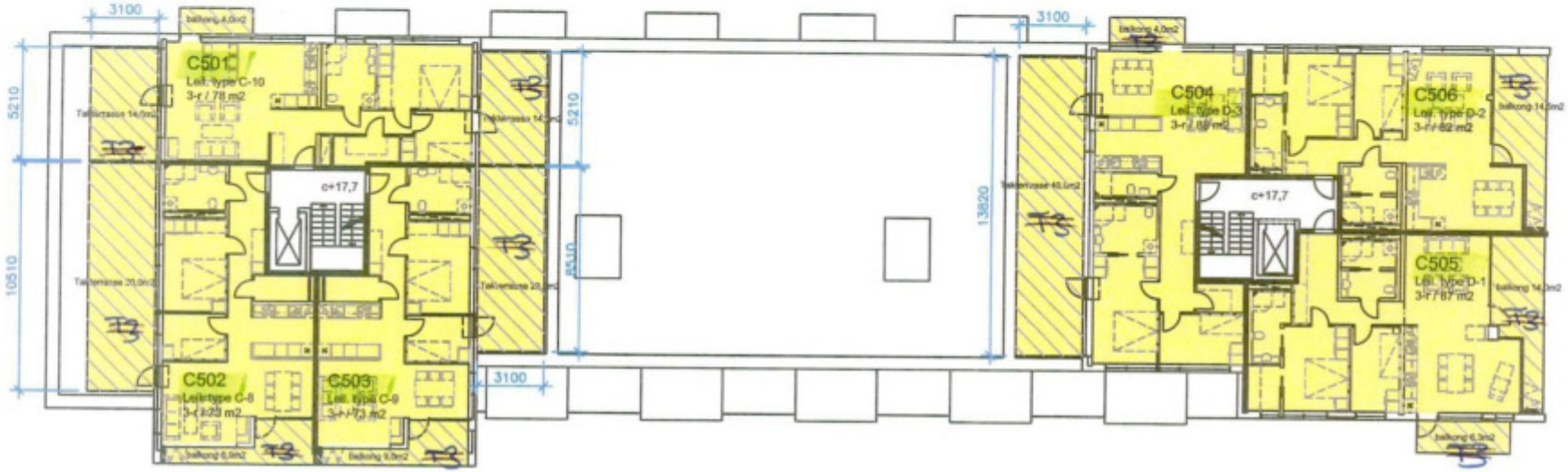
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 4
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



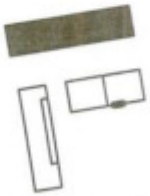
18/21



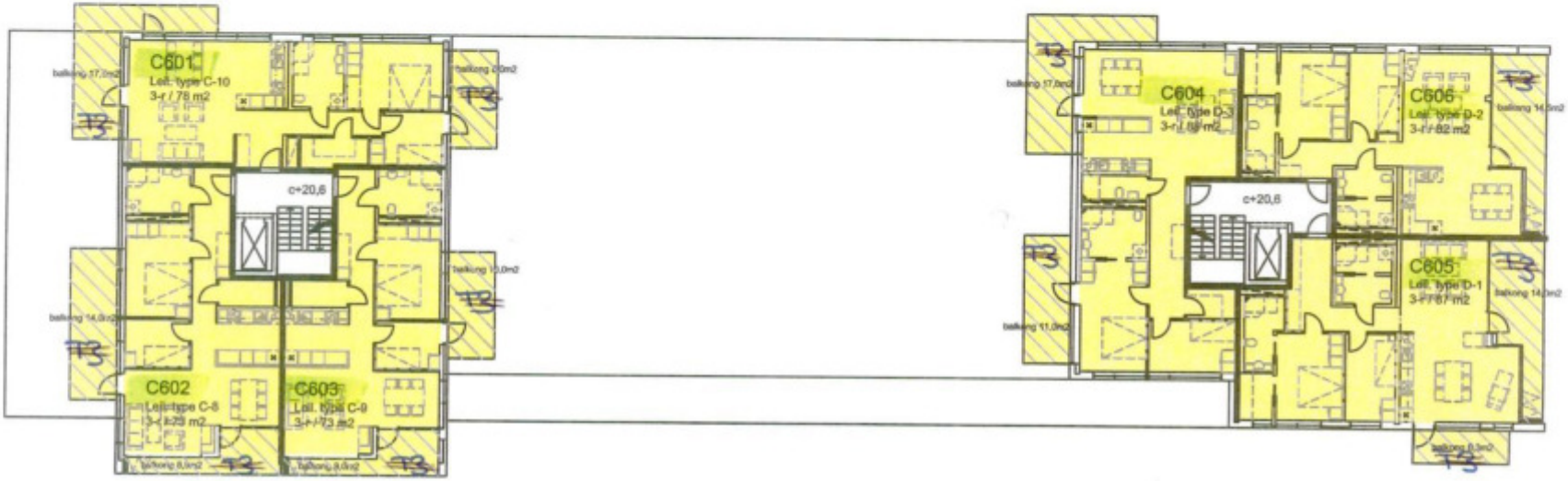
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 5
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



19/21



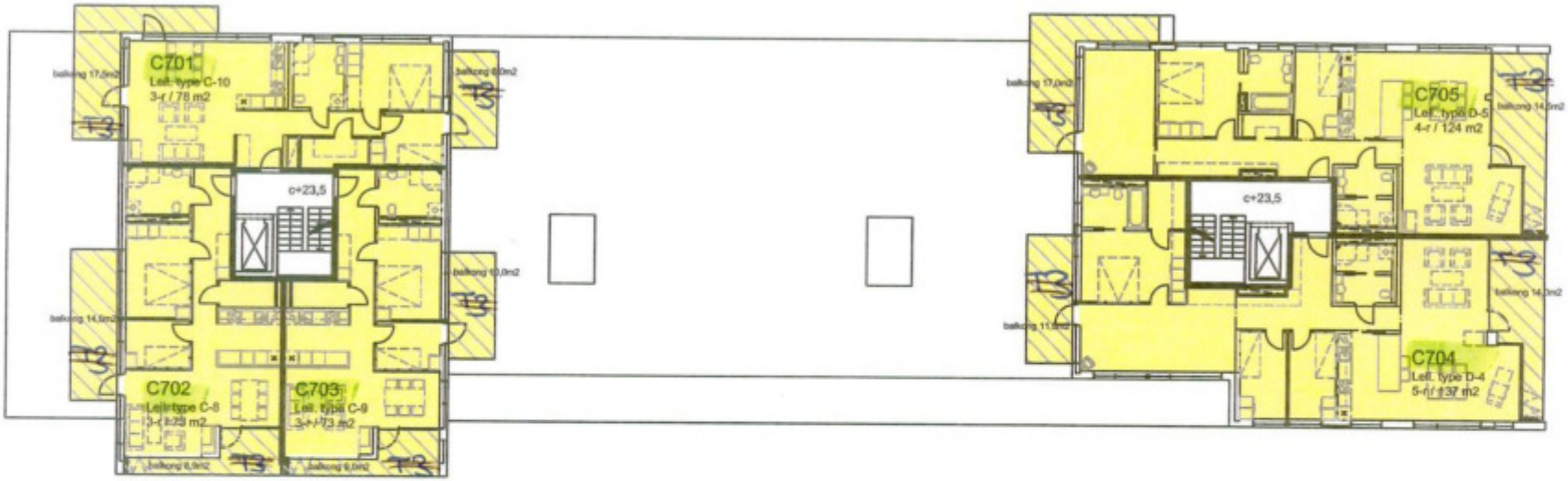
Hinna Pluss
Laberget 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 6
GNR. 16
BNR. 1311

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



20/21

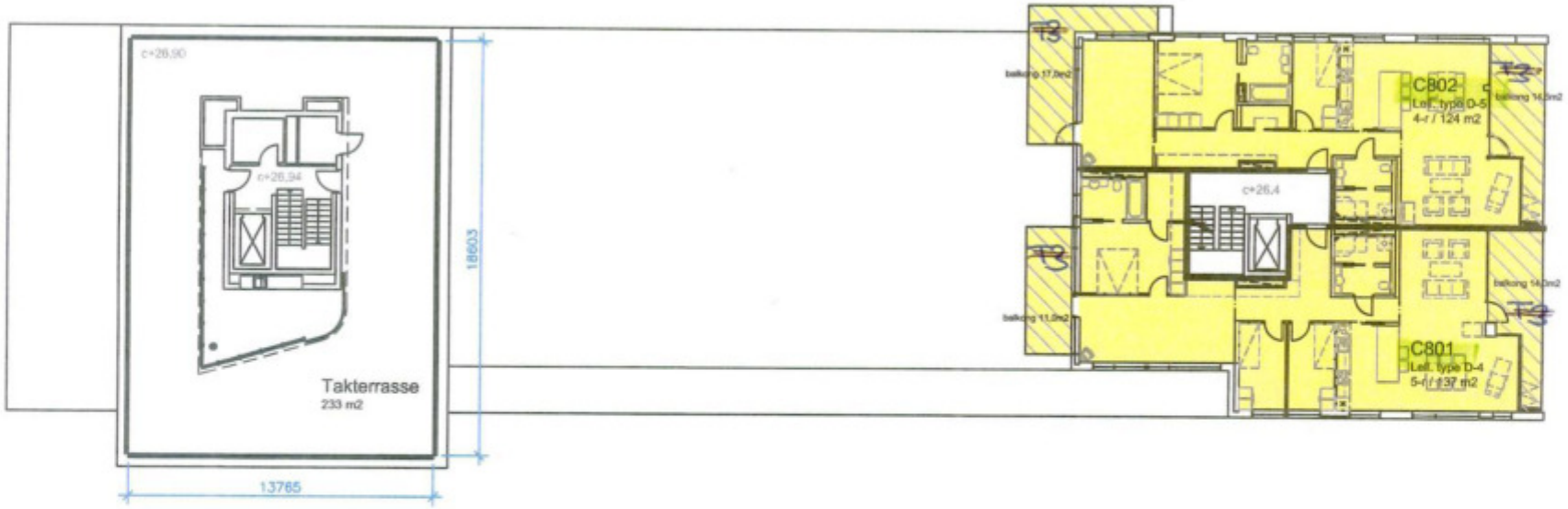


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 7
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~





STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 APR. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Hinna Pluss
Laberget 40 A/B/C/D (Hus C)
Plan 8
GNR. 16
BNR. 1311

- Næringsseksjon 1
- Næringsseksjon 2
- Boligseksjon 3
- (Tilleggsdel boligseksjon 3)
- Felles ~~Bolig (borettslag)~~
- Felles ~~Bolig / Næring~~



SERVITUTT

Doknr: 227800 Tinglyst: 30.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(Vedlegg 8)

ERKLÆRING

I forbindelse med deling av deler av området NB1[1] (begrenset til det som per 5. februar 2009 er gnr. 16, bnr. 1246 og gnr. 16 bnr. 499) i Jåttåvågen, gis eiendommene B1[2], B2a, B2b og B3[3] på NB1, med dette rett til atkomst gjennom eiendommen FE6[4] i Jåttåvågen.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 16, bnr. 1431, (FE6) og gnr.16, bnr. 1270, gnr.16, bnr. 499, gnr. 16, bnr. 1311 (B2a, B2b, B3), samt gnr. 316, bnr. 1 (anleggseiendommen).

Stavanger den 9/2- 2009

Fjordpiren AS
984353065

Stavanger den 9/2- 2009

Kanalpiren AS
984397488

Stavanger den 16/3- 2009

Stavanger kommune
964 965 226

[1] Området NB1 består *før* deling i denne saken av: Gnr. 16, bnr. 1246, gnr. 16, bnr. 499, gnr. 16, bnr. 1270, gnr. 16, bnr. 1311. Området NB1 består *etter* deling i denne saken av: Gnr. 16, bnr. 1246, gnr. 16, bnr. 499, gnr. 16, bnr. 1270, gnr. 16, bnr. 1311, gnr. 16, bnr. 1429, gnr. 16 bnr. 1428, gnr. 316, bnr. 1, 16, bnr. 1431 og gnr. 16, bnr. 1430
[2] B1: gnr. 16, bnr. 1270
[3] B2a, B2b og B3: gnr. 16, bnr. 1311
[4] Fe6 som i sin helhet utgår fra gnr. 16, bnr. 1246 skal etter deling gis gnr. 16, bnr. 1431

Vår ref.: 306583-002\VIS2\VIS2\461909v1

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
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 særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Laberget 48B
Andelsnr. 9 Orgnr. 992687088 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0159

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Caroline Larsen

Telefon / Mobil: / 47 86 19 86

E-post: caroline.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater