PRIVATMEGLEREN

LABERGET 76

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Tegning

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringsforhold

Matrikkel

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Laberget 76 , 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1269, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3785 **Eiendomsverdi ref nr:** ZT1800

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normal stand i forhold til alder.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Stående kledning ved balkong.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Balkong i betong konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Det er avløpsrør av plast og stål.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

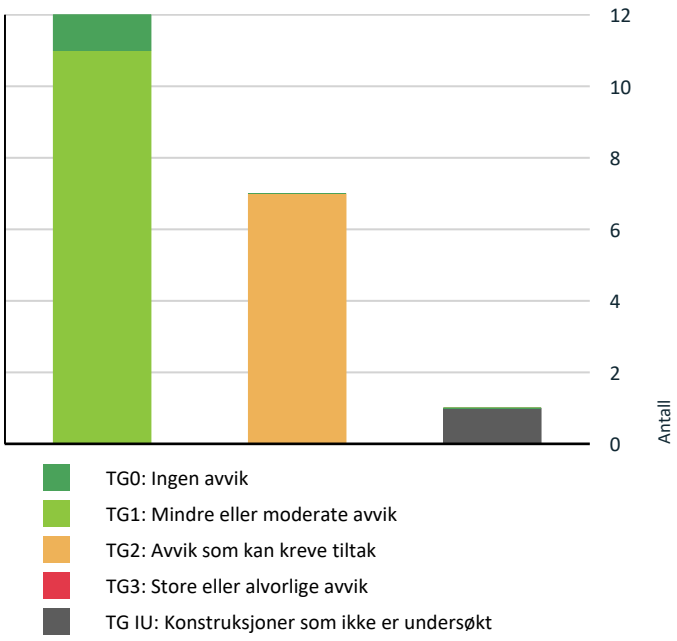
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående kledning ved balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er ført helt ned mot balkong dekke, dette kan føre til manglende ventilering bak kledningen. Kledningen har stedvis sprekker helt nederst i bordene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere mer avstand mellom kledning og balkong dekke samt lokal utbedring av slitte kledningsbord.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

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

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflater har stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis noen sprekker i fuger mellom fliser i dusjen.
Noen av flisene har misfarging i overflaten.
Sprekk/riss ned mot gulv ved dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag.
Gulvet i dusjen er ikke nedsenket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Ved liten høydeforskjell vil vann fra dusj kunne renne ut på resten av gulvet. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.
Ved liten høydeforskjell vil vann fra dusj kunne renne ut på resten av gulvet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

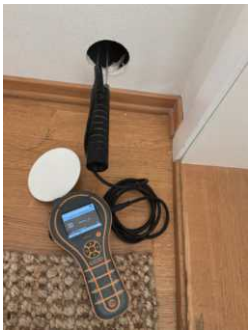
Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør som skal lede lekkasjevann fra fordelerskap er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   2006

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
   Nei
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
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 Anlegget er av eldre dato og på et generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

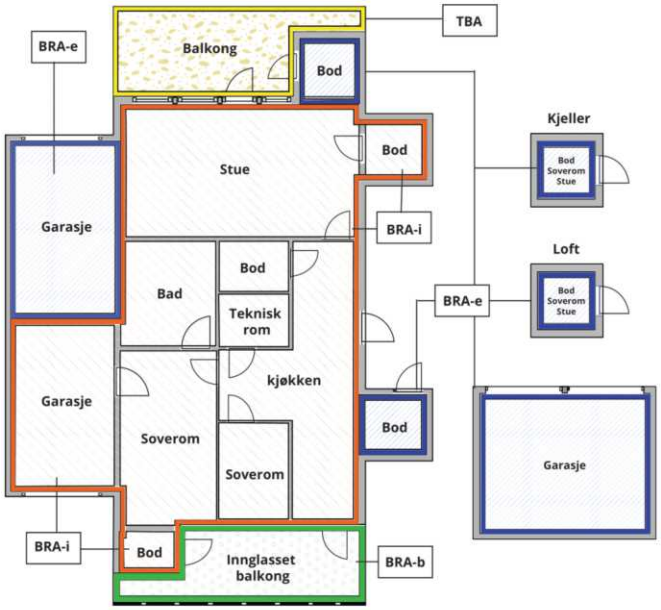
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	32			32	12
SUM	**32**				**12**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, teknisk rom/skap, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1269		45	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laberget 76

Hjemmelshaver
Oftedal Synne Karoline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i lavblokk beliggende i Jåttåvågen.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260033

Selger 1 navn
Synne Karoline Oftedal

Gateadresse
Laberget 76

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

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: 319260033

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

Svar | Nei

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

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

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

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

Document reference: 319260033

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

Document reference: 319260033

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: 319260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Karoline Oftedal	e984d8b2ea0b452da57a145b7265c397e40f1557	27.04.2026 11:59:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260033

- 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

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

JM Byggholt AS Stavanger
Postboks 396

4067 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/5836-56	27579/13	16.04.2013

FERDIGATTEST - GNR/BNR 16/1269 - BOLIGBLOKK I 3-4 ETASJER MED PARKERING I U. ETASJE

Gnr./bnr.: 16/1269
Byggestedsadresse: Laberget 74-76,
Tiltakshaver: Byggholt AS Region Stavanger, JM Byggholt AS Stavanger

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 7.7.2005 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

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 midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Balkong Glass AS
Sandvikveien 30

4016 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	HTV-07/10411-16	27317/13	16.04.2013

FERDIGATTEST - GNR/BNR 16/1269 - INNGLASSING AV BALKONGER

Gnr./bnr.:	16/1269
Byggestedsadresse:	Laberget 72-74-76,
Tiltakshaver:	Parken Panorama v/Kjell Terje Næss

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 16.04.2013 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

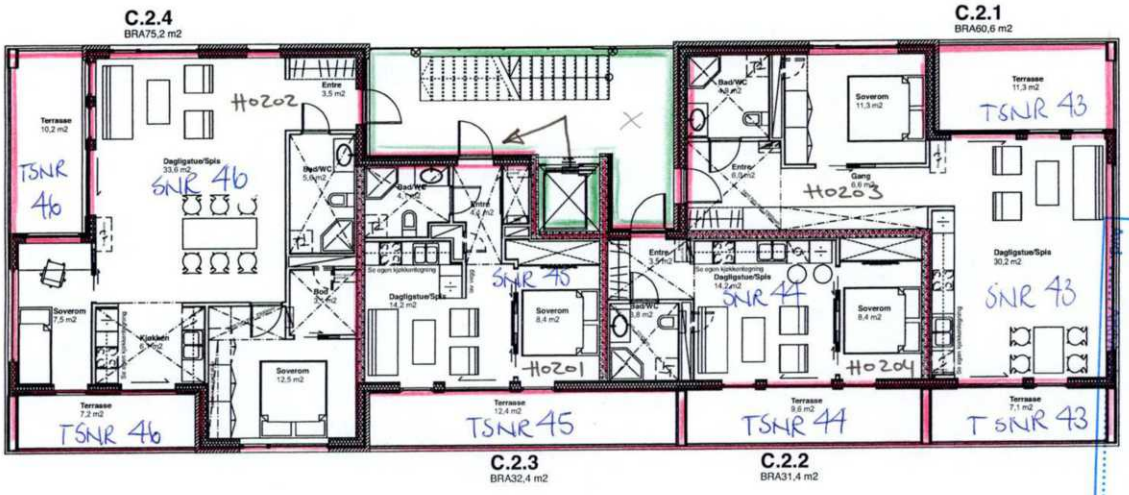
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. 06/58828 ..... J.nr. 27.424/06

X = fellesareal

Salgstegning / Kontraktstegning

Rev.	Dato	Revisjoner gjelder:	Sign.
A	040306	Kontraktstegninger	HH

PROSJEKT: 82301 **Parken Panorama - Trinn A**

BYGGHERRE: Byggholt AS, Gamle Forusvei 14, 4033 Stavanger

PROSJEKTERENDE: Sivilarkitektene Sjo Fasting A/S
Hetreveien. 4, 4327 SANDNES -Tlf. 51973850 - Fax 51973851
Bankgiro 3263 10 25625 - Organisasjonsnr. NO 966 811 714

Bygg C

TEGNING: **2. etg.**

DATO: 0403306

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.

serverdata:Prosjekter:Aktive:Bygg:82301-ParkenPanorama2:82301 Modell:82301 Detaljprosjekt:Layoutbook_ibk:82301Kontraktstegninger.ibk

A4-tegninger er nedkopiert og ikke i målestokk

Boligopplysninger:

Sameiet Parken Panorama		Vår ref.:	598/45
Laberget 76		Type:	Eierseksjonssameie
4020 STAVANGER		Eiere:	Synne Karoline Oftedal
Organisasjonsnr:	990 292 701	Seksjonsnr:	45

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 571

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 321
Objekt:	Forbruksvann (636 - 47)	250

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	44 338	Gjeld siste årsoppg.:	44 634
Klient ajourf. lån:	4 692 135	Klient gj. s. årsoppg.:	4 724 201

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32607859778, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 20.04.2026: 4 692 135

Andel av saldo: 44 339

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Maren Brueland Andersen
Adresse:	Laberget 72
Postnr/-sted:	4020 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 41375167
E-post:	parkenpanorama@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	44 634	Andre inntekter:	842
Annen formue:	11 195	Utgifter:	1 511		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	45	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	16/1269
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	7049537

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BRA	32
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 32

Boligopplysninger:

Sameiet Parken Panorama	Vår ref.:	598/45
Laberget 76	Type:	Eierseksjonssameie
4020 STAVANGER	Eiere:	Synne Karoline Oftedal
Organisasjonsnr: 990 292 701		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

PARKEN PANORAMA

(org.nr. 990 292 701)

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

Innhold

1 Navn 3

1-1 Navn og opprettelse 3

1-2 Hva sameiet omfatter 3

2 Rettslig råderett 4

2-1 Rettslig råderett 4

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

3-1 Rett til bruk 4

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4

3-3 Ordensregler 4

4 Parkering og bod 4

4-1 Organisering 4

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5

5 Vedlikehold 5

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 6

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

6-1 Felleskostnader 7

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7

6-3 Heftelsesform 8

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 8

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 8

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 8

8 Styret og dets vedtak 8

8-1 Styret - sammensetning 8

8-2 Styrets oppgaver 8

8-3 Representasjon og fullmakt 9

9 Årsmøtet 9

9-1 Myndighet 9

9-2 Tidspunkt for årsmøtet 9

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 9

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9

9-5 Møteledelse og protokoll 10

9-6 Stemmerett og fullmakt 10

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

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre vanlige ordensregler.

4 Parkering og bod

4-1 Organisering

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

Garasjeplass og bod fordeles og merkes av sameiet.

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

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

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten

i) vinduer og ytterdører

j) løpende renhold av balkonger/terrasser med rekkverk, vedlikehold og utskifting av tremmer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt vedlikehold av det interne felles fordelingsnettet for levering av naturgass (det er lovpålagt årlig service på den enkelte seksjonseiers gassovner og gasskomfyrer).

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

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

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

Sameiet skal forskuddsbetale:

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

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

(4) Seksjonseiers unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader inkludert tillegg anses som mislighold fra seksjonseierens side.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styremail:

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

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

11 Revisor og forretningsfører

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

12 Forsikring

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

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

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

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

13 Ugildhet og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

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

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

13-2 Mindretallsvern

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

Ordensregler for Sameiet Parken Panorama.

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

Vis hensyn til naboene.

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

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

Renhold.

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

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

Bruk av åpen ild, grilling.

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

Plener og beplantning.

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

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboere kan likevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for dette, og det ikke er til ulempe for sameiet eller andre brukere av eiendommen. (jfr. Paragraf 19 i lov om eierseksjoner).
Det er ikke tillatt å slippe hund eller katt ut på eiendommen alene for lufting.
Hunden skal holdes i band på dette området.

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

Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det holdes 1 hund eller 1 katt dersom gode velferdsmessige grunner tilsier det. Søknaden sendes til styret med begrunnelse (gjerne fra lege). Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyrehold. Med søknaden skal det vedlegges en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.
Søknaden skal være behandlet innen 1(en)mnd. fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.
Eventuelle klager på dyrehold må skje skriftlig til styret. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret kunne vurdere oppsigelse.

Parkering.

Benytt din parkeringsplass i parkeringsanlegget. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy og sykler på anviste plasser.
Eventuelt oljesøl etc. må fjernes umiddelbart eller det vil bli fjernet for eiers regning.

Vedtatt av sameiermøtet, den 15. mars 2012.

SAMEIET PARKEN PANORAMA Stavanger den .....

Charles Th. Hein	Grethe Eriksen	Arne B. Samuelsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Parken Panorama.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 07.05.2025, kl. 18:00

Laberget 50

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Skryt til sittende styre

6 Ordensregler

7 Vedlikehold

8 Økonomisk status i Sameiet Parken Panorama

9 Elbilsak

10 Valg

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

Styret
Sameiet Parken Panorama

2. Årsregnskapet for 2024 og budsjett for 2025

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret (årsberetning)

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen har stått stille i flere år.

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

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

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

5. Skryt til sittende styre

Ved evt nytt styre.

vil berømme dette styret vi har for for fantastisk arbeid.

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

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

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

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

6. Ordensregler

Sak innsendt av Vigdis Helbak og Bjørg Einen

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

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

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

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

7. Vedlikehold

Sak innsendt av Terje Førland og Bjørg Einen

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

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

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

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en informasjonssak.

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

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

8. Økonomisk status i Sameiet Parken Panorama

Innsendt av Terje Førland og Bjørg Einen

Økonomisk status i Sameiet Parken Panorama

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

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en informasjonssak.

Henviser til gjennomgang av regnskap og budsjett på årsmøtet.

9. Elbilsak

Innsendt av Terje Førland og Bjørg Einen

Hva er årsaken til tvisten?

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

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en informasjonssak.

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

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Rolf Wathne går av etter 2 år

Styret foreslår at Maren Brueland Andersen velges som ny styreleder.

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

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

Styrets innstilling: Maren Brueland Andersen

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret foreslår Njål Rostrup Stapnes som nytt styremedlem

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

Styrets innstilling: Njål Rostrup Stapnes

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret foreslår Rolf Wathne som vara

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

Styrets innstilling: Rolf Wathne

10.4 Valg av valgkomité

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

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

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

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rolf Wathne	Maren Brueland Andersen	Hanne Undersrud Bratland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Energi/Strøm

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

Note 5 - Arbeidskapital

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

Note 6 - Egenkapital

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Parken Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Parken Panorama

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

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Parken Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: PONUM-2Y8O2-35HQ3-8G6VK-YTU9P-6N48F

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PONUM-2Y8O2-35HQ3-8G6VK-YTU9P-6N48F

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-09 06:43:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PONUM-2Y8O2-35HQ3-8G6VK-YTU9P-6N48F

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Parken Panorama

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rolf Wathne
Styremedlem, Hanne Undersrud Bratland
Styremedlem, Maren Brueland Andersen
Varamedlem, Are Osmundsen
Varamedlem, Margrethe Ommundsen

Styrets arbeid i perioden

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

1 ekstraordinært årsmøte

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Oppfølging av daglig vedlikehold og planlegging av vinduskift

HMS-arbeid: 1 HMS runde

Styrets planer fremover

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Parken Panorama onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Laberget 50.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Johan Tårup ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 16 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede.

Fra sak 10 gikk en seksjonseier, som gav fullmakten sin til en annen seksjonseier. Så fra sak 10 var det 15 seksjonseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024 og budsjett for 2025

Årsregnskapet for 2024, og budsjettet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

Budsjettet ble vedtatt som sameiets budsjett for 2025.

BankID Signing
Eirik Strand
2025-05-16

BankID Signing
Johan Tårup
2025-05-16

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret (årsberetning)

Styreleder informerte om styrearbeid i perioden, og planer fremover.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det kom forslag fra salen om å øke godtgjørelsen til kr 75 000. Dette tilsvarer kr 1 500 per seksjon i sameiet.

Siden det kom forslag fra salen, så trakk styret sitt forslag til godtgjørelse på kr 55 000.

Det ble derfor ett forslag til godtgjørelse, på kr 75 000.

Det ble presisert på årsmøtet at godtgjørelsen gjelder fra perioden 08.05.2024 (årsmøte for 2024) til 07.05.2025 (årsmøte 2025)

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 75 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Skryt til sittende styre

Sak innmeldt av Birgit Ramsøy, som ønsket å berømme styret i sameiet for fantastisk arbeid.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Ordensregler

Sak innmeldt av Vigdis Helbak og Bjørg Einen, som ønsket at styret orienterte om ordensreglene for sameiet Parken Panorama og bruk av gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Styret informerte om at det tidligere har blitt sendt ut ordensregler og vedtekter på e-post.

Det ble informert om at hvis det var gjentatte brudd på ordensregler, så kan styret kontaktes. Det ble også informert om at styret ikke er tilgjengelig døgnet rundt, og hvis det spilles høy musikk på natten, så kan politiet kontaktes.

Det kom forslag fra salen om at styret må jobbe med å innhente oversikt over leietakere i sameiet, og at ordensreglene også må sendes ut på engelsk.

Styret tar ønskene om å innhente oversikt over leietakere i sameiet, og at ordensreglene må sendes ut på engelsk, til etterretning.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Vedlikehold

Sak innmeldt av Terje Førland og Bjørg Einen, som ønsket å sette fokus på vedlikehold i sameiet. De ønsket at det skal legges frem en oppdatert vedlikeholdsplan for de neste 5 år, og hvordan det daglige vedlikeholdet er organisert.

Forslaget om å legge frem en oppdatert vedlikeholdsplan for de neste 5 år, ble tatt til votering, og fikk flertall.

Vedtak:
Styret legger frem en oppdatert vedlikeholdsplan for de neste 5 år, på neste årsmøte.

8. Økonomisk status i Sameiet Parken Panorama

Sak innmeldt av Terje Førland og Bjørg Einen, som ønsket informasjon om den økonomiske statusen i sameiet, og planene fremover.

Styret henviste til gjennomgang av regnskap for 2024 og budsjett for 2025 i tidligere sak. Styret informerte om økonomien rundt utskiftning av vinduer, og viste til at det vil bli lagt frem en vedlikeholdsplan.

Vedtak:
Tatt til orientering.

9. Elbilsak

Sak innmeldt av Terje Førland og Bjørg Einen, som ønsket at styret informerte om den pågående elbilsaken i sameiet.

Styreleder informerte om saken, og informerte om at styret er i dialog med Eika forsikring for å få dekket utgifter som sameiet har hatt i forbindelse med saken.

Vedtak:
Tatt til orientering.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Maren Brueland Andersen ble valgt til leder for 2 år

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Njål Rostrup Stapnes ble valgt til styremedlem for 2 år.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Rolf Wathne og Liv Nygård Allan ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

10.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Maren Brueland Andersen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Hanne Undersrud Bratland - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Njål Rostrup Stapnes - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Rolf Wathne - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Liv Nygård Allan - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Stavanger, 07.05.2025

Eirik Stiland Strand
Møteleder

Johan Tårup
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Parken Panorama.

Onsdag 29.10.2025, kl. 18:00

Garasjen

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Orientering om status i vindusprosjekt og pågående vedlikeholdsarbeid

3 Økning av sameiets felleslån

Styret
Sameiet Parken Panorama

2. Orientering om status i vindusprosjekt og pågående vedlikeholdsarbeid

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

3. Økning av sameiets felleslån

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Parken Panorama onsdag 29.10.2025 kl. 18:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Maren Brueland Andersen ble valgt til møteleder, og Liv Nygård Allan ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Sivert Hovda ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Vedtak:
Det var 19 seksjoner og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 21 stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Orientering om status i vindusprosjekt og pågående vedlikeholdsarbeid

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

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

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

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Økning av sameiets felleslån

Vedtak:

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

Mulige fremtidige økninger av sameiets felleslån skal besluttes av ordinært eller ekstraordinært årsmøte som innkalles med 8 dagers varsel.

Stavanger, 29.10.2025

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Parken Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maren Brueland Andersen (sign.)	10.11.2025
Protokollvitne	Sivert Hovda (sign.)	12.11.2025

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	16	**Bruksnr**	1269	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	45
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	2479.1 kvm
Omrnavn	B43
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/02/2003 00:00:00
Bestemmelser	1935B bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	369.63 kvm
Feltnavn	FL1
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	44.94 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	208.94 kvm
Feltnavn	B2-1
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	436.96 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	57.09 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	510.22 kvm
Feltnavn	B2-1
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	578.05 kvm
Feltnavn	B2-1
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	273.11 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårdsplass
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	L1
Regform	430 - Anlegg for lek
Areal	0.09 kvm
Feltnavn	GS1
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	TT1
Regform	331 - Torg

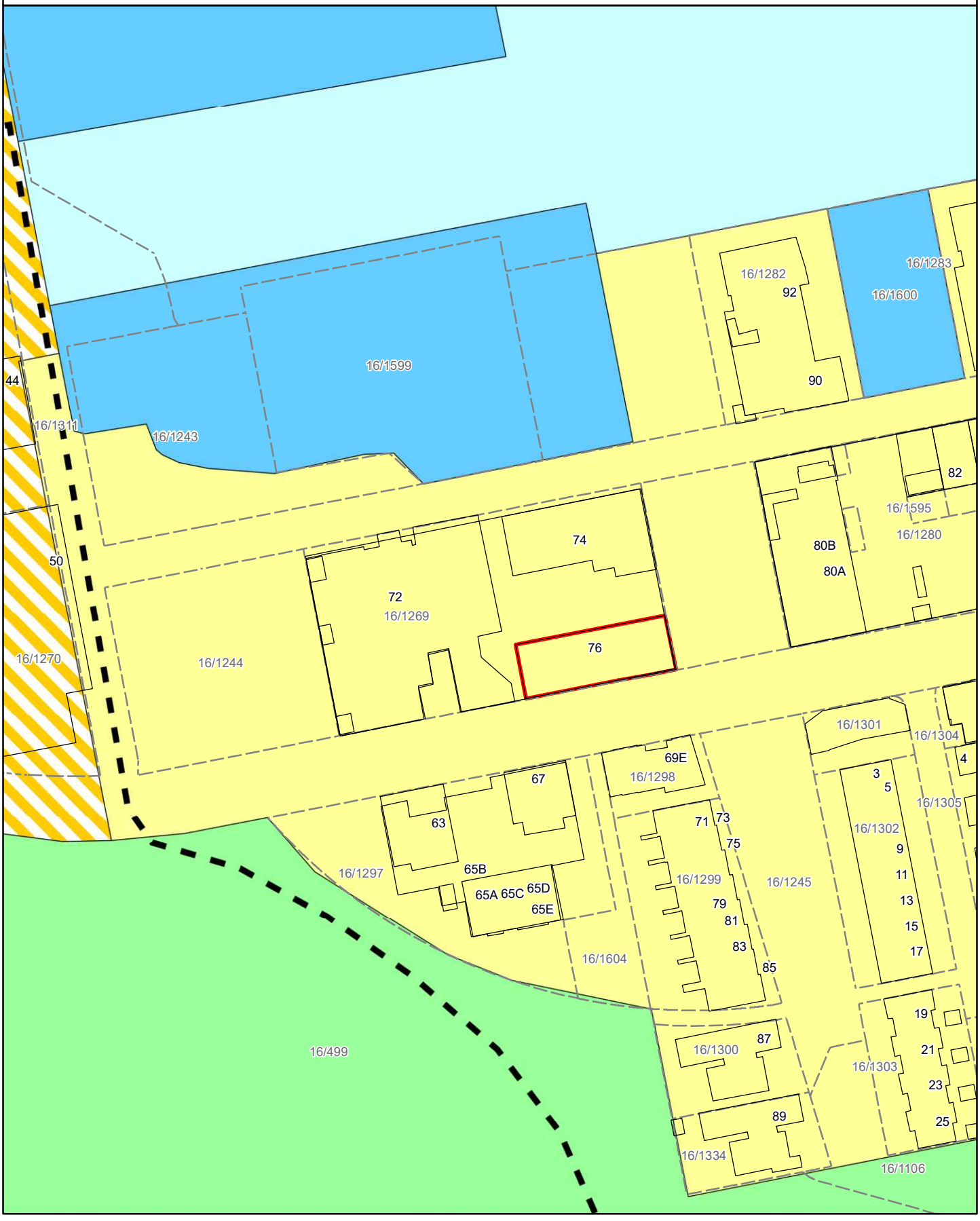
Kommuneplan

Adresse: Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1269/0/45
Dato: 2026-04-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1269/0/45
Dato: 2026-04-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1935B
Ikrafttredelsesdato: 2.10.2003

Stavanger kommune

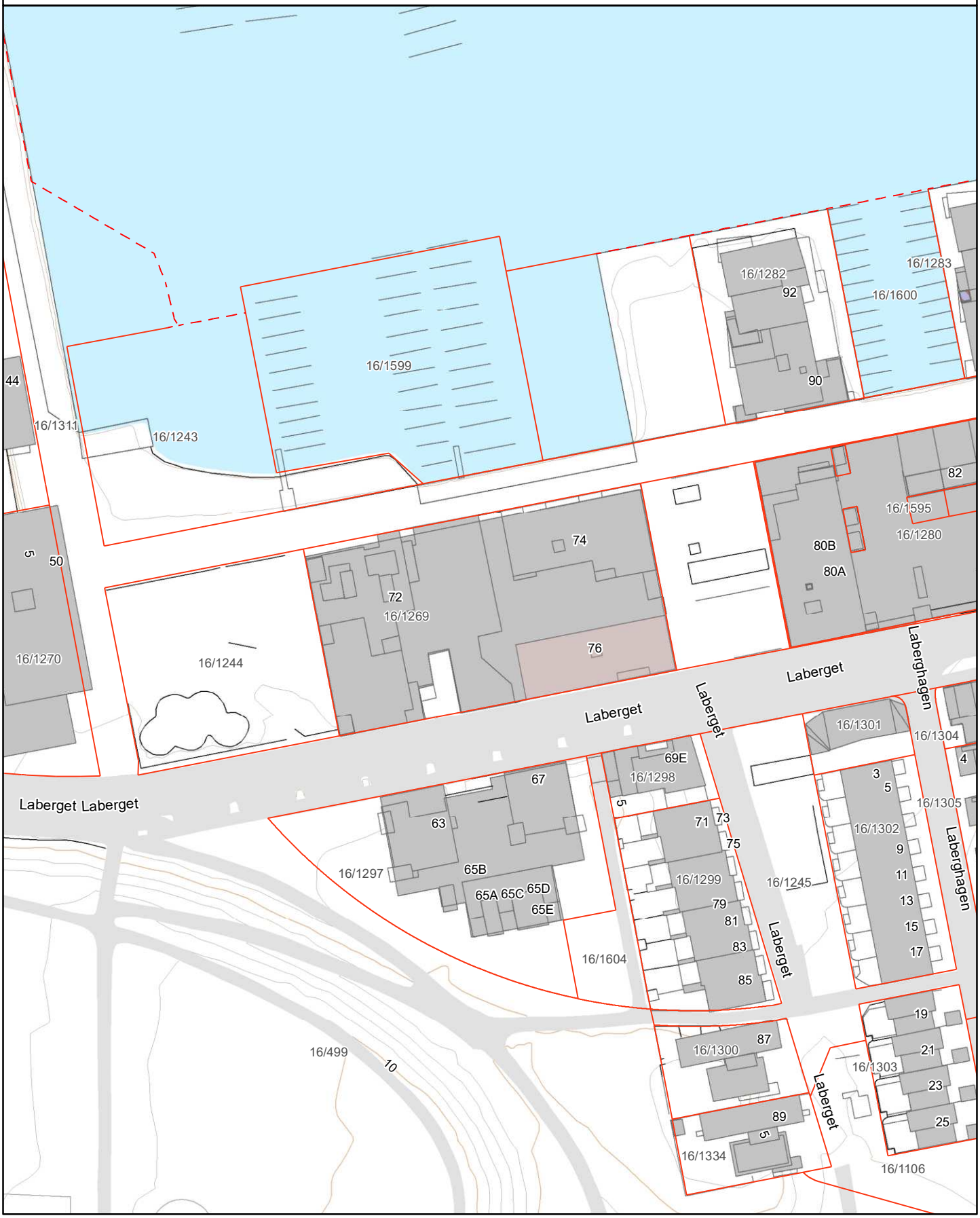


Grunnkart

Adresse: Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1269/0/45
Dato: 2026-04-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Laberget 76, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1269/0/45
Dato: 2026-04-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.06.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	32/3572	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	23.06.2006			16/1269, 16/1269/0/45

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OFTEDAL SYNNE KAROLINE F100986*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sypressveien 13 4072 RANDABERG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Laberget 76	H0201	16/1269/0/45	32	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Laberget 76	H0201	16/1269/0/45	32	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Laberget 76

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4020 STAVANGER	Kirkesogn	06090401 Hinna
Grunnkrets	1729 Jåttåvågen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	11 Hinna		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300798453		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	01.09.2008
2	4871979	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.05.2007

1: Bygning 300798453: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 01.09.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	699
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	699
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.03.2005	31.03.2020	
Igangsettingstillatelse	01.07.2006	31.03.2020	
Midlertidig brukstillatelse	01.08.2006	31.03.2020	
Ferdigattest	01.09.2008	31.03.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Laberget 76	H0201	16/1269/0/45	32	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	240	0	240	0	0	0
H02	4	240	0	240	0	0	0
H01	4	219	0	219	0	0	0

2: Bygningsendring 4871979-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.05.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1928
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1928
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	28

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.02.2006	28.02.2006	
Igangsettingstillatelse	01.07.2006	25.07.2006	
Tatt i bruk	16.05.2007	18.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Laberget 76	H0201	16/1269/0/45	32	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	319	0	319	0	0	0
H03	8	559	0	559	0	0	0
H02	8	559	0	559	0	0	0
H01	8	491	0	491	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 16/1269

Bruksnavn		Beregnet areal	2479.1
Etablert dato	17.03.2004	Historisk oppgitt areal	2479
Oppdatert dato	05.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6535344	312107	0	Ja	2479.1	

Laberget 76

Nabolaget Jåttåvågen - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Gnist Stavanger	8 min
Uno-X Hinna	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stadionparken	7 min
Helgø Meny Stadionparken	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stadionparken	7 min
Vitusapotek Hinna Park	7 min
Hinna Vinmonopol	7 min

SPORT

Viking stadion- treningsbane	3 min
Hinna idrettspark	10 min
Arena Treningssenter	7 min
SATS Hinna	7 min

«Fredelig, nær sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

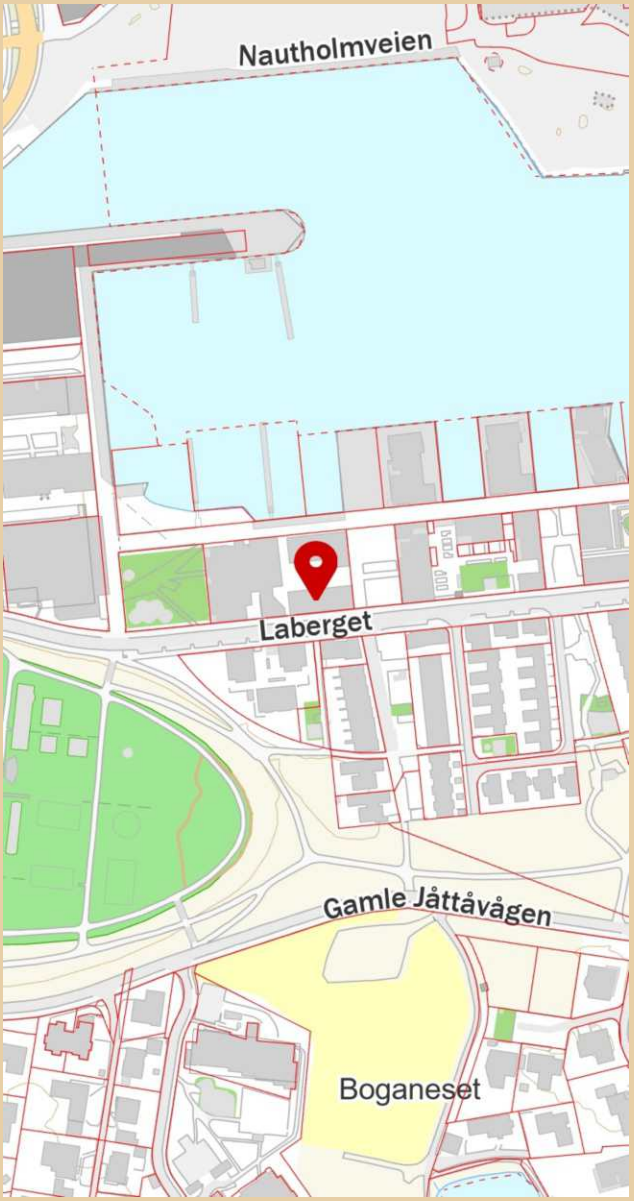
Vedlikehold veier
Godt velholdt 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Laberget 76, 4020 Stavanger
Gnr. 16, Bnr. 1269, Snr. 45, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
319260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Thomas Heggen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 970 88 003

E-post: thomas.heggen@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.
