NORDVIK

Laberget 50

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Laberget 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker og moderne leilighet i attraktive Hinna Park | 27 m² solrik balkong | Parkering m/ elbillader

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 176,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Laberget 50 er en lekker og moderne leilighet i 6.etasje, sentralt beliggende i Hinna park. Den åpne og luftige planløsningen gir et flott samspill mellom stue og kjøkken, mens store vindusflater sørger for gode lysforhold. Med heis i bygget og fast parkering i et lukket anlegg, er det lagt til rette for en enkel og bekvem hverdag.

- Entrè med plass til å henge fra seg yttertøy
- Epoq kjøkken fra 2025
- Parkering i lukket anlegg med elbillader
- Vannbåren varme
- Oppgradert bad i 2025
- Stor vestvendt balkong på 27 m²
- Nydelige turområder langs sjø
- Gode tog- og bussforbindelser like i nærheten
- Sameiet har et selskapslokale i underetasjen som kan leies av alle.

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm























Balkongen er vestvendt og selger melder om sol fra kl. 14 til sent på kvelden på sommerstid.





Fra leiligheten har du en flott utsikt over grønne omgivelser og mot Lyse Arena.












LG


LG





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0219/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Laberget 50, 4020 STAVANGER
Gnr 16, bnr 1270, snr 23 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Denisse Arriado

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 27 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Hinna park har flotte fellesarealer for sine beboere. Laberget 50 har et selskapslokale til leie for beboere, som passer godt til konfirmasjoner og større samlinger.

Solforhold
Selger melder om sol etter kl. 14 til sent på kvelden sommerstid.

Innhold
6. etasje: Entré/gang, bad, bod, to soverom, stue/kjøkken

Standard
Leiligheten er oppført i 2005, men er oppgradert i 2025 og opprettholder en veldig god standard. Du ønskes velkommen til en lys og luftig entré, med stor skyvedørs garderobe med stor plass til å henge fra seg klær. I gangen er det også en innvendig bod, som gir plass for ekstra oppbevaring.

Videre kommer du til en lekker og romslig stue, med laminat på gulvene og vegger malt i lyse farger. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak som gir et moderne og stilrent uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til en stor og luftig balkong som strekker seg over hele leiligheten. Her har du store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkkenet er oppgradert i 2025 og er levert av Epoq. Det er grå, slette fronter, og benkeplaten er av stein. Håndtak i gullfarge og marmorert backsplash tilfører kjøkkenet et eksklusivt og gjennomført uttrykk. Kjøkkenet har god

skap- og benkeplass og fremstår som innbydende og elegant. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøkken, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Det er montert en waterguard under vasken. Mellom stuen og kjøkkenet er det en naturlig plassering for spisebord, som skaper en hyggelig overgang mellom rommene.

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, og det er god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har også stort klesskap med god plass til oppbevaring. Det er direkte utgang til balkongen fra hovedsoverommet. Soverom nr. 2 har også god plass til seng, og med eget skap til oppbevaring.

Eksklusivt og elegant bad med et gjennomført uttrykk som er oppgradert i 2025 med nye fliser og innredning. Badet er innredet med store, marmorerte fliser i lyse toner med dekorative detaljer, kombinert med sorte glassdetaljer og stilfulle armaturer i gull. Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant.
Det er også opplegg til vaskemaskin. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Innvendig:
Leiligheten har laminat på gulvene.
Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.
Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.
Innvendige dører er malte, glatte dører, med spor.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

Tekniske installasjoner:
Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i taket på badet.
Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.
Boligen har ventilering via veggventiler.
Boligen har varmtvann via sentral/fjernvarmeanlegg.
Boligen har en mindre bereder på boden, som er koblet til toalettet.
Boligen har en radiator på stuen.
Radiatoren er koblet til sentral/fjernvarmesystemet.
Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Parkering
Fast parkering i lukket anlegg med elbillader.

Modernisering og påkostninger
2025: Nye fliser på badet og innredning
2025: Kjøkken og gulv oppgradert
2025: Nymalte vegger og tak, samt nye klesskap
2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2025, ny flise på badet og innredning

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: bor på en sameier på en blokk og husker de har kontroll her men husker ikke dato

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Poligon har vært her, vi hadde en lekkasje men det ble alt ordnet , nå skal monteres
en stopp vann apparat på alle leiligheter.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: det ble nevnt før

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport er på vei nå i 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? i tilstandsrapport juli 2026

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Midtleilighet i 6. etasjen, oppført i 2005 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og tegl.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.
Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområder og blokk.
Det er parkering på egen p-plass.
Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/radiator.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leiligheten har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.
Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning og tegl.
Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2005.
Boligen har ytterdører av tre, fra 2005.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).
Balkongdørene har 2-lags glass.
Det er en balkong utenfor leiligheten, på 27m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak.
Rekkverket i front er av stål og glass, og har en høyde på 108 cm

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Beskrivelse:
Det er en balkong utenfor leiligheten, på 27m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak.
Rekkverket i front er av stål og glass, og har en høyde på 108 cm
Vurdering av avvik:
· Det er bom i flere flis på gulvet/enkelte flis er løse.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Flisene kan fjernes og nye fliser kan monteres, slik at flisene ikke er løse/ikke knuser.
· Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1
Beskrivelse:
Boligen har en mindre bereder på boden, som er koblet til toalettet.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
· Varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.
· Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Beskrivelse:
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat/uten membranoppbrett.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1,2 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 0,5-2 cm fall
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
· For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
· Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.
Flisene kan fjernes og remonteres for å få vekk bom/bevegelser.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse:
Badet har et stålsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran i sluket, klemt via klemring.
Vurdering av avvik:
· Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.
Fuktmåling utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet da konstruksjon er oppført med stålstender.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
Konsekvens/ tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Fastmonterte gjenstander som ikke følger boligen:
- Taklamper på kjøkken

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.
Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter avtale om overdragelse eller bortleie
er inngått. I forbindelse med utleieadministrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister samt oppdatering av evt callinganlegg/ringeanlegg med nye navnelapper/display
informasjon, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (500 kr pr 2014).
Ved salg eller bortleie pålegger det den enkelte eier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler. Nye eiere er forpliktet til å vedta disse.
Overdragelse kan og skal nektes godkjent av styret dersom ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter og husordensregler.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 176,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- TV pakke
- Renovasjon, vann og avløp
- Renhold
- Vaktmester
- Drift og vedlikehold

- Lønnskostnader
- Vedlikeholdsavsetninger
- Administrasjonskostnader
- Bygningsforsikring

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 8 546,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt
- Renovasjon
- Vann og avløp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer 2 ganger i året.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Bygningsforsikring og tv/ internett er inkludert i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 890 289,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 561 154,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fjordpiren, orgnr. 992269243

Om sameiet
Fjordpiren er et sameie i Hinna Park.
- Sameiet består av 1 blokk og har 8 etasjer, tilsammen 40 leiligheter med lukket parkeringsanlegg i underetasjen.
- Sameiet har også et selskapslokale i underetasjen som kan leies av alle.
- Egen gjeldende avtale med autorisert firma for montering av elbillader.
- Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).
- 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.

Forretningsfører
Resultat24 AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 26 794 ,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 9 338,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Valgfri dugnad med opprydding rundt hele blokken og uteområder.
Vedlikehold av bygningen utvendig - herunder nødvendig utskifting av utvendige dører og vinduer, fellesarealer fellesrom, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.
Egenandeler ved
forsikringsskader dekkes i utgangspunktet av sameiet, men kan kreves dekket av seksjonseier hvor han er årsak

til skaden.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dette gjelder også «dugnadsarbeid» som beising av eget utvendig rekkverk og utvendige vegger samt renhold i garasjeanlegg.

Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse, samt gjøre forpliktelser på seksjonseiers vegne for å få utført arbeidet.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt hvis det ikke er til ulempe for de øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 39711443

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 185 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13cm eller bedre. Det gjøres særskilt oppmerksom på at boligblokken går noe ut av tomtegrensen mot øst. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Hinna Park er lett tilgjengelig fra ulike deler av Stavanger-regionen, noe som gjør det til et praktisk sted å bo eller jobbe. Her er en oversikt over de forskjellige måtene du kan komme deg til Hinna Park på:

Med bil:
Hinna Park ligger strategisk plassert langs E39, en av hovedveiene som forbinder Stavanger med Sandnes og resten av regionen. Det er gode parkeringsmuligheter i området, både for beboere og besøkende. Fra Stavanger sentrum tar det omtrent 10 minutter å kjøre til Hinna Park, mens turen fra Sandnes tar rundt 15 minutter.

Med kollektivtransport:
Hinna Park er godt betjent av kollektivtransport, noe som gjør det enkelt å komme seg dit uten bil.

Tog: Hinna togstasjon ligger i umiddelbar nærhet til Hinna Park. Her stopper både lokaltog mellom Stavanger og Sandnes, samt regionale tog som går videre til Egersund. Togreisen fra Stavanger sentrum til Hinna tar kun noen få minutter.

Buss: Flere bussruter passerer Hinna Park, med hyppige avganger til og fra Stavanger sentrum, Sandnes, og andre nærliggende områder. Bussene stopper like ved boligområdene og næringsområdene, noe som gir enkel tilgang for både beboere og besøkende.

Med sykkel:
Stavanger-regionen er kjent for sine sykkel vennlige veier, og Hinna Park er intet unntak. Det er godt utbygde sykkelveier som knytter Hinna Park til resten av byen. Sykkelturen fra Stavanger sentrum tar rundt 15-20 minutter. For de som bor i nærheten, er sykkel en rask og miljøvennlig måte å komme seg til Hinna Park på.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hinna Park er et av Stavangers mest attraktive boligområder, med en flott beliggenhet langs Gandsfjorden. Området kombinerer det beste av urbant byliv og naturskjønne omgivelser, med kort vei til Stavanger sentrum, Sandnes og gode kollektivforbindelser via Hinna stasjon.

Her finner du moderne boliger med høy standard, gode solforhold og nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud. Restauranter, kaféer, treningssentre og flotte turmuligheter langs fjorden bidrar til en komfortabel og aktiv livsstil.

Hinna Park er også et viktig næringsområde med mange arbeidsplasser og et sterkt fokus på bærekraftig byutvikling. Med sitt moderne preg, gode fasiliteter og attraktive beliggenhet er området et populært valg for både unge yrkesaktive, familier og voksne som ønsker høy bokvalitet i rolige omgivelser.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk i 8 etj. M/40 leilh. + parkering i kjeller Hinna Park - Fjordpiren syd datert 29.08.2014. Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 08.06.2004 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.11.2005, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "PLAN NB1 A BEBYGGELSESPLAN FOR TEKNOLOGISENTER JÅTTÅVÅGEN" med planid 1926, ikrafttredelse 24.04.2003 med arealformål gang-/sykkelvei.

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Felt NB1. Kontorer og boliger i Jåttåvågen med tilliggende uterom" med planid 2059, ikrafttredelse 19.09.2005 med arealformål felles grøntareal, boliger, annet fellesareal, torg.

Eiendommen følger kommuneplan "Kommuneplanens delareal 2023-2040" med planid KP 2023.2040, ikrafttredelse 28.06.2024 med formål boligbebyggelse og bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1103/16/1270/23:
27.05.1966 - Dokumentnr: 302951 - Skjønn OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1270
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Stavanger (Hetland) kommune har under overskjønnet overfor de saksøkte grunneiere og rettighetshavere i Jåttåvågen nedlagt påstand om at Stavanger kommune gis rett til etter 1.juli 1965 å ta arealene i besittelse, mot å utbetale de erstatningsbeløp som måtte bli fastsatt av skjønnsretten eller å deponere de beløp hvor der er tvist eller avgitt alternative takster. Overskjønnet tar begjæringen til følge. De saksøkte pålegges å fravike de arealer og rettigheter som ekspropriasjonssaken omfatter slik at Stavanger kommune etter 1.juli 1965 kan ta arealene i besittelse mot at Stavanger kommune utbetaler de erstatninger som er fastsatt i skjønnet eller deponerer de beløp hvor der er tvist mellom de saksøkte eller hvor der er gitt alternative takster. Kjennelsen er enstemmig.

15.04.2010 - Dokumentnr: 268723 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/3314
Forklaring: Reseksjoneringen gjelder ny teller for ovennevnte seksjoner pga. feil ved opprinnelig seksjonering (speilvendte tegninger). Nevner er uforandret. Ingen areal eller verdioverføring. Seksjonsnr. er riktig på plantegningene v/opprinnelig seksjonering.

30.03.2009 - Dokumentnr: 227800 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1431
Bestemmelse om adkomst
Forklaring: I forbindelse med deling av deler av området NBl1 (begrenset til det som per 5. februar 2009 er nr. 16, bnr. 1246 og gnr. 16 bnr. 499) i Jåttåvågen, gis eiendommene B12, B2a, B2b og B3 på NB1, med dette rett til atkomst gjennom eiendommen FE64 i Jåttåvågen. Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 16, bnr. 1431, (FE6) og gnr.16, bnr. 1270, gnr.16, bnr.
499, gnr. 16, bnr. 1311 (B2a, B2b, B3), samt gnr. 316, bnr. 1 (anleggseiendommen).

30.03.2009 - Dokumentnr: 227913 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1431
Bestemmelse om gjensidig bruksrett av fellesområder
Forklaring: Områdene FE3, FE5 og FE6 1 skal være fellesområder. Beboere og næringsliv i NB12 har gjensidig bruksrett til disse områdene, i samsvar med Plan 2059, reguleringsplan for NB1 kontorer og boliger i Jåttåvågen med tilliggende offentlige uterom, Hinna bydel. Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 16, bnr. 1431 (FE3) (FE5) og (FE6).

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (50% foto) kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar (begge inkl)/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 700,-

Samlet skal selger betale kr. 137 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2026

Ansvarlig megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler
Carina Engum, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41281209

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Laberget 50

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	12 min 1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	24 min 1.9 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Jåttå videregående skole	9 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	22 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Gnist Stavanger	7 min
Uno-X Hinna	13 min

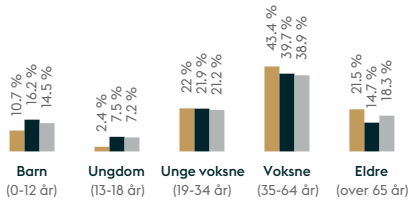
Offentlig transport

Stadionparken Linje 11	4 min 0.3 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 7.7 km
Stavanger Sola	14 min

Barnehager

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	12 min 1 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jåttåvågen	1 051	670
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Viking stadion- treningsbane	3 min
Hinna idrettspark	9 min
Arena Treningssenter	6 min
SATS Hinna	6 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



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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Laberget 50, 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1270, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3057 **Eiendomsverdi ref nr:** IA1127

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

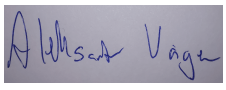
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



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

ROGATAKST

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Midtleilighet i 6. etasjen, oppført i 2005 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og tegl.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområder og blokk.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/radiator.

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

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning og tegl.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2005.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2005.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).

Balkongdørene har 2-lags glass.
Det er en balkong utenfor leiligheten, på 27m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak.
Rekkverket i front er av stål og glass, og har en høyde på 108 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat på gulvene.
Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

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

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

Innvendige dører er malte, glatte dører, med spor.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår, men er oppgradert i 2025. Det er da montert flis på flis, og har fått nye baderomsmøbler.
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant.
Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2025, og er fra epoq.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens fellesanlegg, og er renset i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen har varmtvann via sentral/fjernvarmeanlegg.
Boligen har en mindre bereder på boden, som er koblet til toalettet.

Boligen har en radiator på stuen.
Radiatoren er koblet til sentral/fjernvarmesystemet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

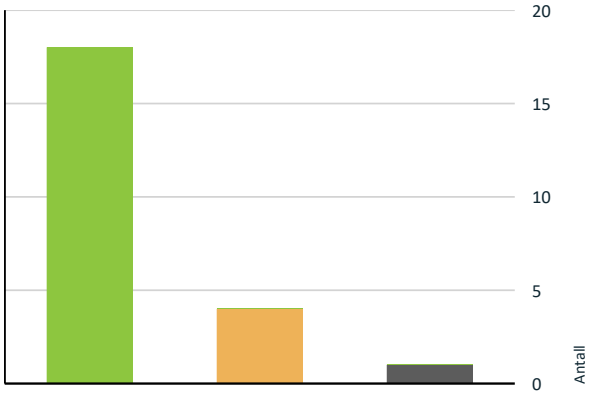
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

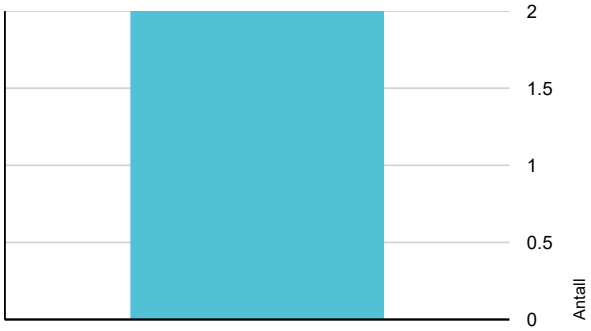
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1 Gå til side

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Leiligheten har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning og tegl.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2005.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra 2005.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).
Balkongdørene har 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor leiligheten, på 27m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak.
Rekkverket i front er av stål og glass, og har en høyde på 108 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er bom i flere flis på gulvet/enkelte flis er løse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Flisene kan fjernes og nye fliser kan monteres, slik at flisene ikke er løse/ikke knuser.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har laminat på gulvene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1,2 cm. Det er målt på stue/kjøkken og gangen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører, med spor.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er oppgradert i 2025. Det er da montert flis på flis, og har fått nye baderomsmøbler.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat/uten membranoppbrett.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1,2 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 0,5-2 cm fall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko. Flisene kan fjernes og remonteres for å få vekk bom/bevegelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Fuktmåling utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet da konstruksjon er oppført med stålstender.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025, og er fra epoq.

Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet til blokkens fellesanlegg, og er renset i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i taket på badet. Her er det også montert en waterguard.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvann via sentral/fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Boligen har en mindre bereder på boden, som er koblet til toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.
- Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har en radiator på stuen.
Radiatoren er koblet til sentral/fjernvarmesystemet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er byttet samtlige stikkontakter og brytere, uten dokumentasjon.

Tilstandsrapport



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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

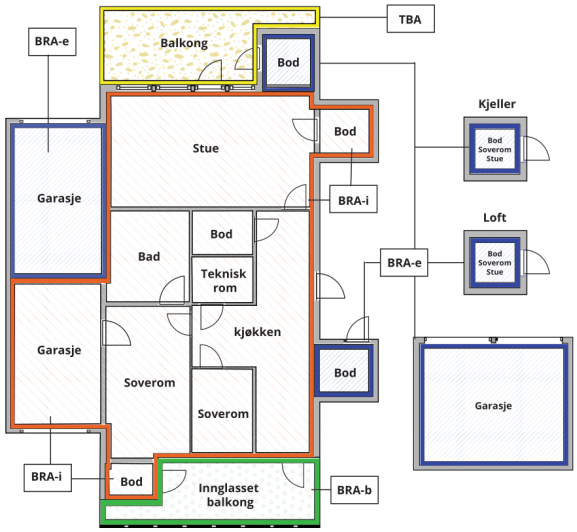
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	61			61	27
1. etasje		6		6	
SUM	**61**	**6**			**27**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Gang, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Denisse Susana Jorquera Arriado	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1270		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laberget 50

Hjemmelshaver
Arriado Denisse Susana Jorquera

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområder og blokk.

Tinglyste/andre forhold

Det ligger noen bestemmelser på tomten.
Det foreligger en sameiebrøk på 61/3314.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	12.08.2026	
3	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. juli 2026

Oppdragsnummer
43-0219/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Laberget 50, 4020 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Denisse Arriado

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 39711443
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2025, ny flise på badet og innredning

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: bor på en sameier på en blokk og husker de har kontroll her men husker ikke dato

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Poligon har vært her, vi hadde en lekkasje men det ble alt ordnet , nå skal monteres en stopp vann apparat på alle leiligheter.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: det ble nevnt før

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstantraport er på vei nå i 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? i tilstanraport juli 2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

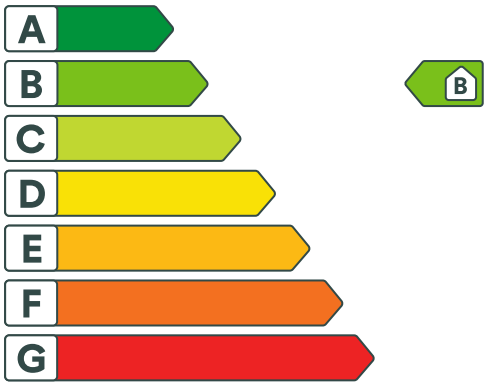
Oppdragsnummer: 43-0219/26

enova

Energiattest



Adresse **Laberget 50, 4020 STAVANGER**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325078**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4868013**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **1270**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **9**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **105,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **92,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 778 kWh**



Laberget 50, 4020 STAVANGER

Detaljering

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

Laberget 50, 4020 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ORDENSREGLER



S/E FJORDPIREN

A. Generelt

Vi er alle interessert i at vi skal ha det trivelig i vårt bo-område og for å få det til må vi ha en del enkle kjøreregler.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted vi gjerne ønsker.

B. Utendørs ordensregler.

1. Avfall.

Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et godt inntrykk.
Plukk det opp og kast det i nærmeste avfallstasjon.
Vi har fått installert et av de mest moderne avfallssystemer som er på markedet i dag. Det forutsetter kildesortering: Bioavfall (nedbrytbart avfall til brunt deponi), Papiravfall til grønt deponi og restavfall til svart deponi. Alle beboere har fått to stk brikker for åpning av deponi. Alle "gammeldagse" søppeldunker vil etter hvert bli fjernet. Grovere avfall må kjøres til avfallsplasser.

2. Balkonger/terrasser.

Det er ikke tillatt å riste eller lufte klær/sengeklær over balkongen.
Lufting og tørking av klær må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende eller sjenerende for andre og må ikke henge høyere enn rekkverket.
Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn monteres på innsiden av balkongen.
Flaggstenger, antenner, skilt og lignende, må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
Private parabolantenner er forbudt.
De som har husdyr, må påse og sikre at disse ikke vandrer mellom terrassene.

3. Bilparkering.

Kun på oppmerkede plasser eller garasje.
Ikke blokker innganger, spesielt gjelder det innkjøring til garasje.

4. Grilling.

Grilling med tennveske og kull på terrassene/foran leilighetene er forbudt.
Dette på grunn av stor sjenanse med lukt og røyk.
Elektrisk eller gassfyrt grill er lovlig.

B. Innendørs ordensregler.

1. Husdyrhold.

Husdyrhold er tillatt hvis det ikke er til ulempe for de øvrige beboere.
Da terrassene er åpne gjøres det spesielt oppmerksom på at katter ikke må vandre fra terrasse til terrasse. I så fall må disse sikres på en forsvarlig måte slik at dette ikke skjer.
Klage på dyrehold skal skje skriftlig til styret.
Ved vesentlig mislighold, kan dyret forlanges fjernet.

2. Garasjeanlegg.

Garasjeporten lukkes automatisk etter 30 sekunder. Porten skal ikke blokkeres i åpen stilling uten tilsyn.
Ikke plasser avfall eller ting som tiltrekker seg skadedyr i garasjeanlegget.
Ikke la motor gå på tomgang i garasjen, da brannalarmen aktiveres ved for mye eksos/røyk

3. Ro i leilighetene.

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl 2300 – 0600.
Da leilighetene er bra lydisolert vil det si at ekstrem høy musikk eller annen støy ikke er tillatt i dette tidsrommet.
Støyende arbeide (slagboring i mur) er ikke tillatt etter kl 2100 og må ikke skje på søn- og helligdager

4. Trapperom/ganger.

Inngang og trapperom er blokkens ansikt utad.
Det må være i hver beboers interesse at disse tar seg ut så pent som mulig.
Barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko og leker skal ikke sette i disse områder, men plasseres i boder.

5. Brannalarm.

Hver leilighet er utstyrt med røyksensorer og sirene. Sensorene er følsomme og det må derfor tas hensyn ved røyking rett under sensoren, stekos, arbeider hvor det utvikles gass/røyk.
Anlegget er direktekoblet brannvesenet og utrykning skjer automatisk ved alarm.
Det er utarbeidet egen branninstruks, men generelt er en brannalarm: BRANN. Alle skal evakuere bygningen umiddelbart. Bruk IKKE heisen; Den blir blokkert. Se for øvrig BRANNINSTRUKS.

Fjordpiren 1. mai 2006.

Styret

VEDTEKTEKTER SAMEIET FJORDPIREN

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Fjordpiren. Sameiet består av 40 boligseksjoner i eiendommen gnr. 16 brn. 1270 i Stavanger kommune i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst den----------
Sameiet har eget nettsted: Fjordpiren.no

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. 3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4. For så vidt gjelder garasjeplasser i felles garasjeanlegg kan disse kun selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Ved utleie av garasjeplass hvor leietaker ikke er eier/leier av en boligseksjon i sameiet, er leieforholdet betinget av styrets godkjennelse. Konsekvens av ikke å innhente samtykke er at styret kan oppheve avtalen.

§ 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et større gebyr (1.000 kr pr 2014). Riktig kontaktinformasjon gir grunnlag for bedre sikkerhet og for at kostnadseffektiv administrasjon kan ivaretas.

I forbindelse med utleieadministrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister samt oppdatering av evt callinganlegg/ringeanlegg med nye navnelapper/display informasjon, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (500 kr pr 2014).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødvendig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (750 kr pr 2014).

Ved salg eller bortleie pålegger det den enkelte eier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler. Nye eiere er forpliktet til å vedta disse. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av styret dersom ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært årsmøte – mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles i årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

Fullmektig som møter for/med en sameier må rette seg etter årsmøte sine beslutninger. Utilbørlig oppførsel medfører bortvisning fra møte med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes nå styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:
1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet,
c) salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET mv.

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av inntil 5 medlemmer og inntil 2 vara medlemmer. Et av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret velger innen sin midte nestleder**.**

Styremedlemmer samt vara medlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

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

Styret har fullmakt til å overskride totalbudsjettet med opptil 10% av årlig godkjent budsjett.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av årsmøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et beløp etter vedtak av styret som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Minimal administrasjonskostnad fordrer at så mange som mulig av sameierne betaler ved faste trekk fra egen bank. Manglende rettidig innbetaling av felleskostnader medfører påplussing av purregebyrkostnader. Ved gjentatte for sene innbetalinger kan styret belaste seksjonseier med et større gebyr. Det samme gjelder når det går lang tid før innbetalinger skjer.

Dersom det går så langt at varsel om salgspålegg skal seksjonseier betale et gebyr (750 kr i 2014).

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonslovens § 38.

Lading av elbil i sameiets garasje tillates kun via felles infrastruktur for lading, som ivaretar krav til brannsikkerhet og totalbelastning på det elektriske anlegget i garasjen. Det tillates ikke å lade på andre strømkurser i fellesområdet, eller via midlertidige/ikke godkjente løsninger fra egen seksjon eller bod.

Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av autorisert firma som sameiet til enhver tid har gjeldende avtale med. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte seksjonseier. Rutiner for ladning og prising fastsettes av styret, målsetting er at pris kun skal dekke energi kostnaden til enhver tid (pr 19.04.2021 er denne fastsatt til 80 øre/kwh), pris og vilkår kan endres på 1 måneds varsel. Seksjonseier må ta kontakt med styret for godkjenning/montering av ladepunkt.

Styret skal forhandle frem avtaler for vedlikehold og inspeksjon av gassanlegget. Aktuelle seksjonseiere forplikter seg til å bruke disse leverandørene i sine respektive seksjoner.

Sameiets avsetninger for fremtidige felles vedlikehold skal bygges opp til minst 1 MNOK. Avsatte beløp skal ikke brukes til andre formål.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten forsvarlig, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann - og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseier fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for det elektriske anlegget til og med seksjonens sikringsboks.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med 3⁄4 flertall beslutte at vedlikeholdet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Skade som gjelder selve seksjonen, eller som seksjonseier har kontrollansvar for, må seksjonseier selv dekke egenandel til forsikring.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av bygningen utvendig - herunder nødvendig utskifting av utvendige dører og vinduer, fellesarealer fellesrom, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Egenandeler ved forsikringsskader dekkes i utgangspunktet av sameiet, men kan kreves dekket av seksjonseier hvor han er årsak til skaden.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dette gjelder også «dugnadsarbeid» som beising av eget utvendig rekkverk og utvendige vegger samt renhold i garasjeanlegg.

Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse, samt gjøre forpliktelser på seksjonseiers vegne for å få utført arbeidet.

§ 5-4 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Terrasser skal se ryddige og pene ut, og skal ikke benyttes som lagringsplass. Solskjerming i form av gardiner eller forheng er ikke tillat. Seksjonshavers tildelte plass i parkeringsanlegget skal på samme måte fremstå som ryddig.

§ 5-5 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonens § 38.

§ 5-6 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlige forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-7 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

§ 5-8 Selskapslokalet

Leiepris for selskapslokalet besluttes årlig ifm. budsjettet. Bestilling av selskapslokalet skal gjøres i tråd med den til enhver tid gjeldende praksis (Se nettsted). Reparasjoner som følge av uriktig bruk, hærverk og lignende skal betales av den som leide lokalet.

§5-9 Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av besøkende gjester med synlig godkjennelse av sameiets styre i bilens frontrute.

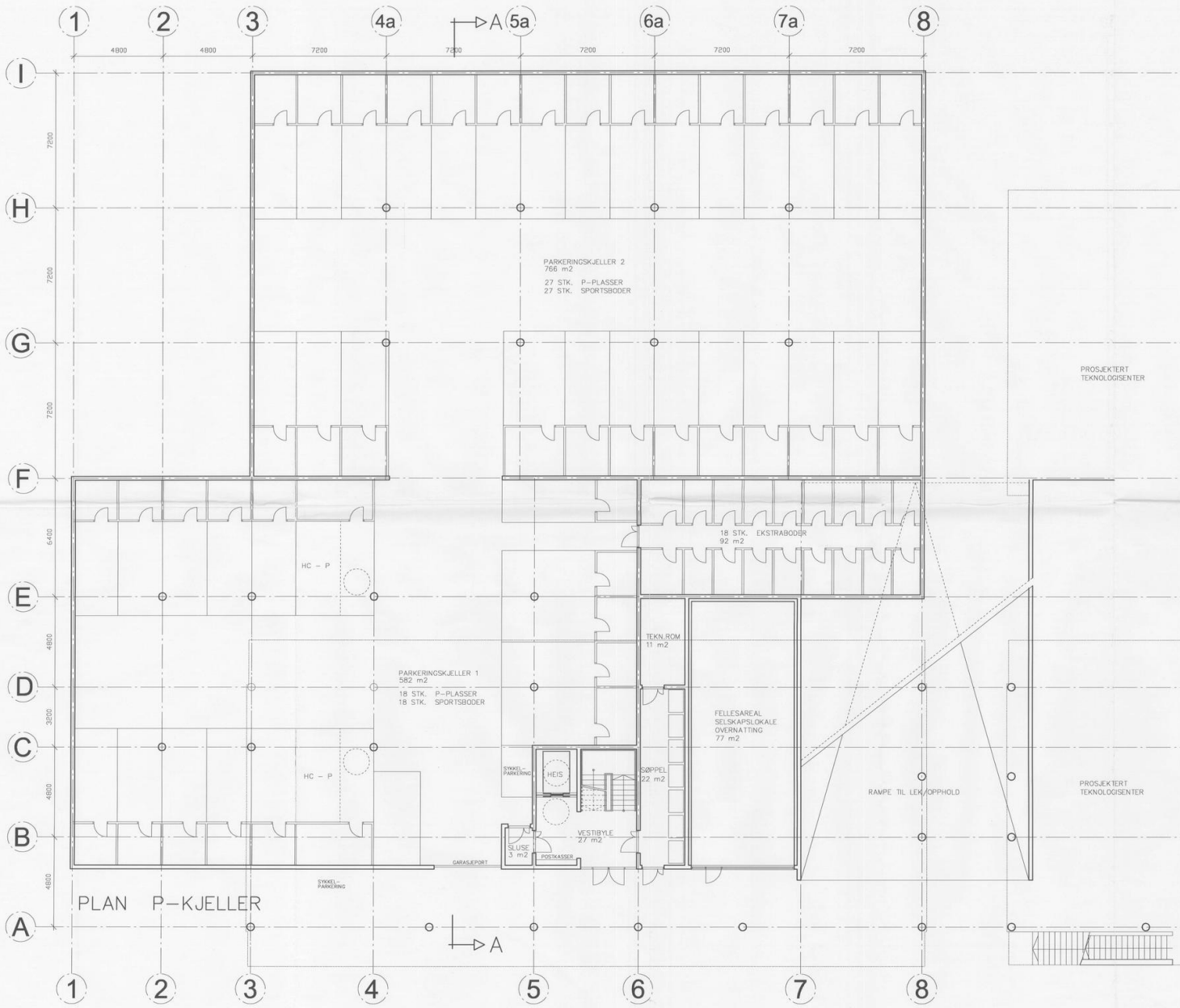
§5-10 Overvåking

Sameiets felles areal kan overvåkes av kamera, og Styret har anledning til å vurdere/justere overvåking slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebygger kriminalitet. All overvåking som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

§5-11 Annet

Enhver seksjonseier og leietaker har plikt til å sette seg inn i hvordan sameiets alarmanlegg virker herunder rømme egen leilighet ved alarm. Ved alarm skal heis ikke brukes. Alle skal etterleve sameiets øvrige HMS krav.

Vedtatt på årsmøte 08.04.2024



Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.	Rev.

Tekst: PLAN P-KJELLER

Tegn.nr.: A-100

Rev.:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 26 APR. 2004
Saksnr. 2410/2057 Arkivsak 03/19970
Avd. KAS Arkivkode L42

Tiltakshaver:

OTIUM AS

Verven 2, 4067 Stavanger
tlf. 51524141, fax. 51524142

Ansv. søker og prosjekterende:

ARKITEKTKONTOR

HAALAND

SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Vbeegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22465862, fax. 22592086

Prosjekteringsgruppe:

ARK/TEKT: Arkitektkontoret Haaland, Sivark. MNAL
Tlf. 22 46 56 62, Fax. 22 59 20 86

RIB: Procon Stavanger AS
Tlf. 51 56 90 90, Fax. 51 56 90 91

LANDSKAPSARK/TEKT:

RIV:

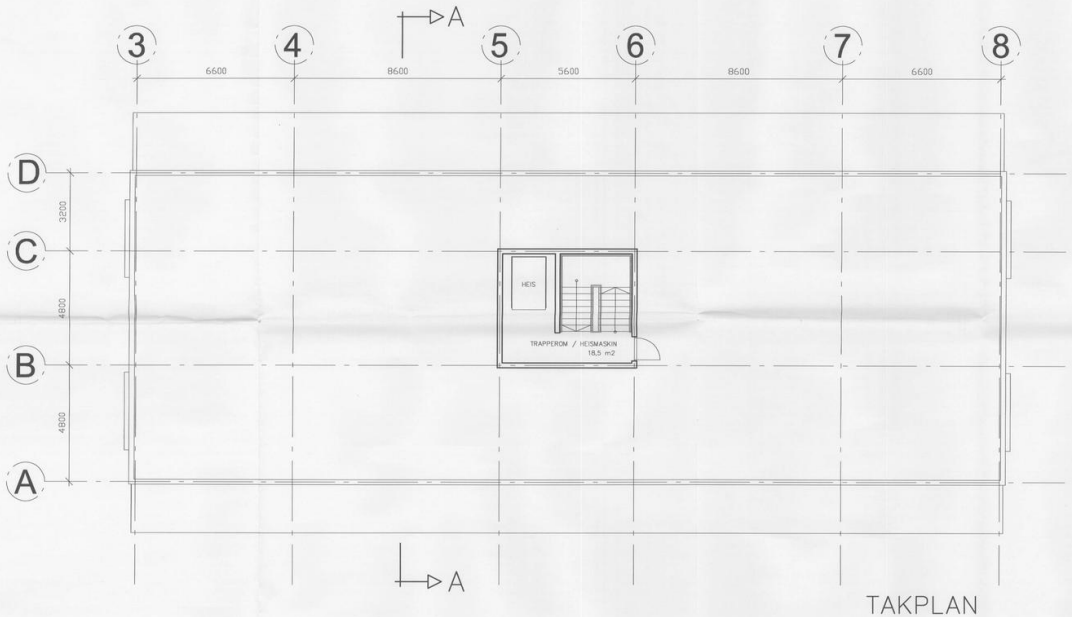
GEOTEKNIKK:

RIE:

HINNA PARK
Gnr 16, bnr. 1270
STAVANGER KOMMUNE

FJORDPIREN SYD
PLAN P-KJELLER

Tegn./Dato: 03.04.04
Saksb.: KH
Godkj.: GS
Navn på fil: A-100.dwg
Prosj. nr.:
Målstokk: 1:100
Tegn. nr. A-100
Rev.



TAKPLAN

Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.	Rev.
Tekst: TAKPLAN		Tegn.nr.: A–103		Rev.:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 26 APR. 2004
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Tiltakshaver:

OTIUM AS

Verven 2, 4067 Stavanger
tlf. 51524141, fax. 51524142

Ansv. søker og prosjekterende:

ARKITEKTKONTORET

HAALAND

SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Vibeegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22465662, fax. 22592086

Prosjekteringsgruppe:

ARKITEKT: Arkitektkontoret Haaland, Sivark. MNAL. Tlf. 22 46 56 62, Fax. 22 59 20 86

RIB: Procon Stavanger AS Tlf. 51 56 90 90, Fax. 51 56 90 91

LANDSKAPSARKITEKT:

RIV:

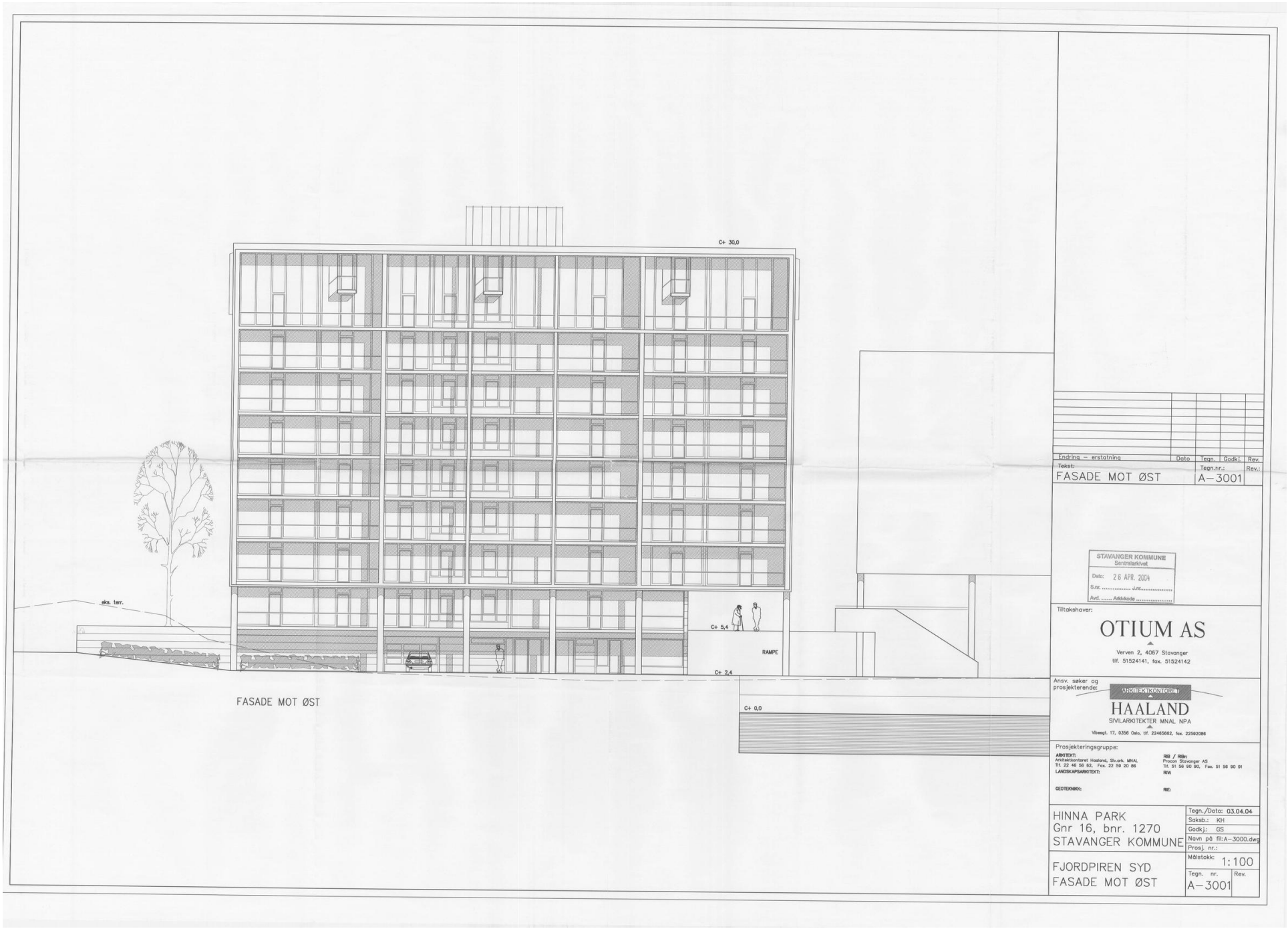
GEOTEKNIKK:

RIE:

HINNA PARK
Gnr 16, bnr. 1270
STAVANGER KOMMUNE

FJORDPIREN SYD
TAKPLAN

Tegn./Dato:	03.04.04
Saksb.:	KH
Godkj.:	GS
Navn på fil:	A–103.dwg
Prosj. nr.:	
Målstokk:	1:100
Tegn. nr.	Rev.
A–103	



Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.	Rev.
Tekst: FASADE MOT ØST		Tegn.nr.: A–3001		Rev.:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 26 APR. 2004
Saksnr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Tiltakshaver:

OTIUM AS

Verven 2, 4067 Stavanger
tlf. 51524141, fax. 51524142

Ansv. søker og prosjekterende:

ARKITEKTKONTORET
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Vibeegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22465662, fax. 22592086

Prosjekteringsgruppe:

ARKITEKT:
Arkitektkontoret Haaland, Siv.ark. MNAL
Tlf. 22 46 56 62, Fax. 22 59 20 89

LANDSKAPSARKITEKT:

GEOTEKNIKK:

RIB / RIBr:
Procon Stavanger AS
Tlf. 51 56 90 90, Fax. 51 56 90 91

RIV:

RIE:

HINNA PARK
Gnr 16, bnr. 1270
STAVANGER KOMMUNE

FJORDPIREN SYD
FASADE MOT ØST

Tegn./Dato:	03.04.04
Saksb.:	KH
Godkj.:	GS
Navn på fil:	A–3000.dwg
Prosj. nr.:	
Målstokk:	1:100
Tegn. nr.	A–3001
Rev.	



FASADE MOT VEST

Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.	Rev.
Tekst: FASADE MOT VEST		Tegn.nr.: A–3003		Rev.:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 26 APR. 2004
Saksnr. 04/05057-1 Løpenr. 03419/04
Avd. KB Arkivkode ..... 142 .....

Tiltakshaver:

OTIUM AS

Verven 2, 4067 Stavanger
tlf. 51524141, fax. 51524142

Ansv. søker og prosjekterende:

ARKITEKTKONTORET

HAALAND

SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Vibeegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22465662, fax. 22592086

Prosjekteringsgruppe:

ARKITEKT: Arkitektkontoret Haaland, Sivark. MNAL, Tlf. 22 46 56 62, Fax. 22 59 20 86

LANDSKAPSARKITEKT:

GEOTEKNIKK:

RIB / RIBr: Procon Stavanger AS, Tlf. 51 56 90 90, Fax. 51 56 90 91

RIV:

RIE:

HINNA PARK
Gnr 16, bnr. 1270
STAVANGER KOMMUNE

FJORDPIREN SYD
FASADE MOT VEST

Tegn./Dato:	03.04.04
Saksb.:	KH
Godkj.:	GS
Navn på fil:	A–3000.dwg
Prosj. nr.:	
Målstokk:	1:100
Tegn. nr.	Rev.
A–3003	



FASADE MOT SYD

Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.	Rev.

Tekst: FASADE MOT SYD

Tegn.nr.: A–3002

Rev.:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 26 APR. 2004
Sakr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Tiltakshaver:

OTIUM AS

Verven 2, 4067 Stavanger
tlf. 51524141, fax. 51524142

Ansv. søker og prosjekterende:

ARKITEKTKONTOR I

HAALAND

SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Vibeegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22465662, fax. 22592086

Prosjekteringsgruppe:

ARKITEKT: Arkitektkontoret Haaland, Sivark. MNAL, Tlf. 22 46 56 62, Fax. 22 59 20 86

RIB / RIBr: Proces Stavanger AS, Tlf. 51 56 90 90, Fax. 51 56 90 91

LANDSKAPSARKITEKT:

RIV:

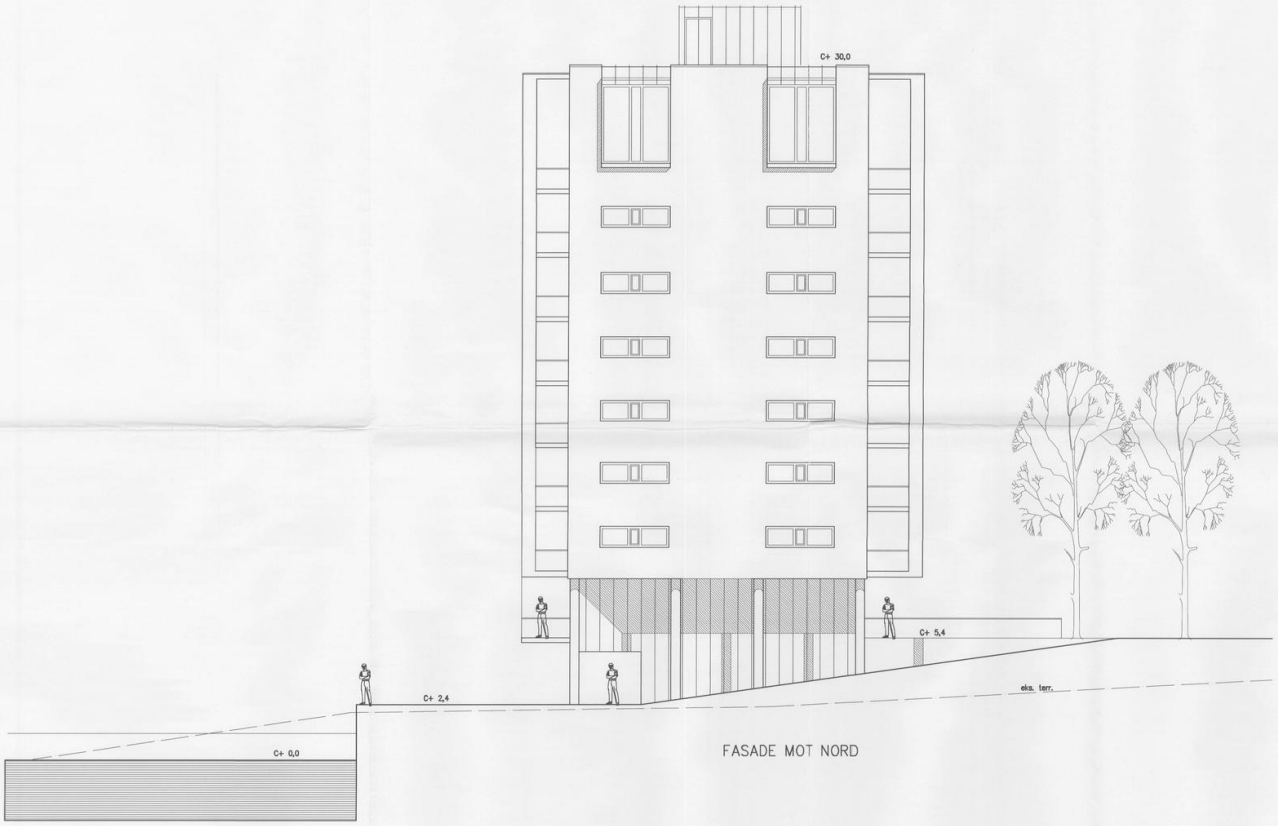
GEOTEKNIKK:

RIE:

HINNA PARK
Gnr 16, bnr. 1270
STAVANGER KOMMUNE

FJORDPIREN SYD
FASADE MOT SYD

Tegn./Dato: 03.04.04
Saksb.: KH
Godkj.: GS
Navn på fil: A–3000.dwg
Prosj. nr.:
Målstokk: 1:100
Tegn. nr. A–3002
Rev.



FASADE MOT NORD

Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.	Rev.

Tekst: FASADE MOT NORD

Tegn.nr.: A–3004

Rev.:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 26 APR. 2004
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Tiltakshaver:

OTIUM AS

Verven 2, 4067 Stavanger
tlf. 51524141, fax. 51524142

Ansv. søker og prosjekterende:

ARKITEKTKONTOR I
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Vibeegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22465662, fax. 22592086

Prosjekteringsgruppe:

ARKITEKT: Arkitektkontoret Haaland, Sivark. MNAL, Tlf. 22 46 56 62, Fax. 22 59 20 86

RIB / RIBr: Proaon Stavanger AS, Tlf. 51 56 90 90, Fax. 51 56 90 91

LANDSKAPSARKITEKT:

RIV:

GEOTEKNIKK:

RIE:

HINNA PARK
Gnr 16, bnr. 1270
STAVANGER KOMMUNE

FJORDPIREN SYD
FASADE MOT NORD

Tegn./Dato: 03.04.04
Saksb.: KH
Godkj.: GS
Navn på fil: A–3000.dwg
Prosj. nr.:
Målstokk: 1:100
Tegn. nr. A–3004
Rev.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Laberget 50, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1270/0/23
Dato: 2026-07-08 Planident: 2059
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 19.9.2005

Stavanger kommune

N



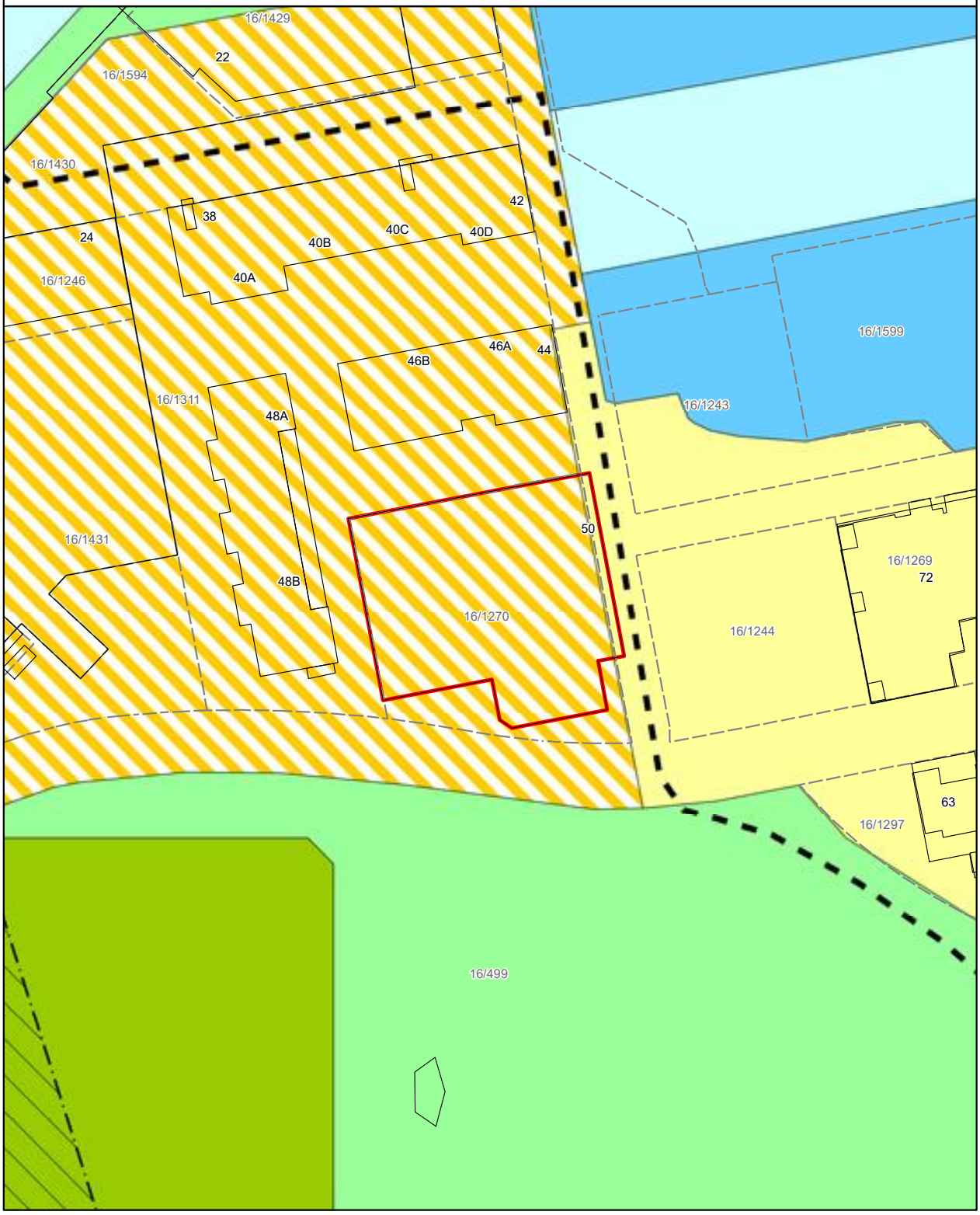
Kommuneplan

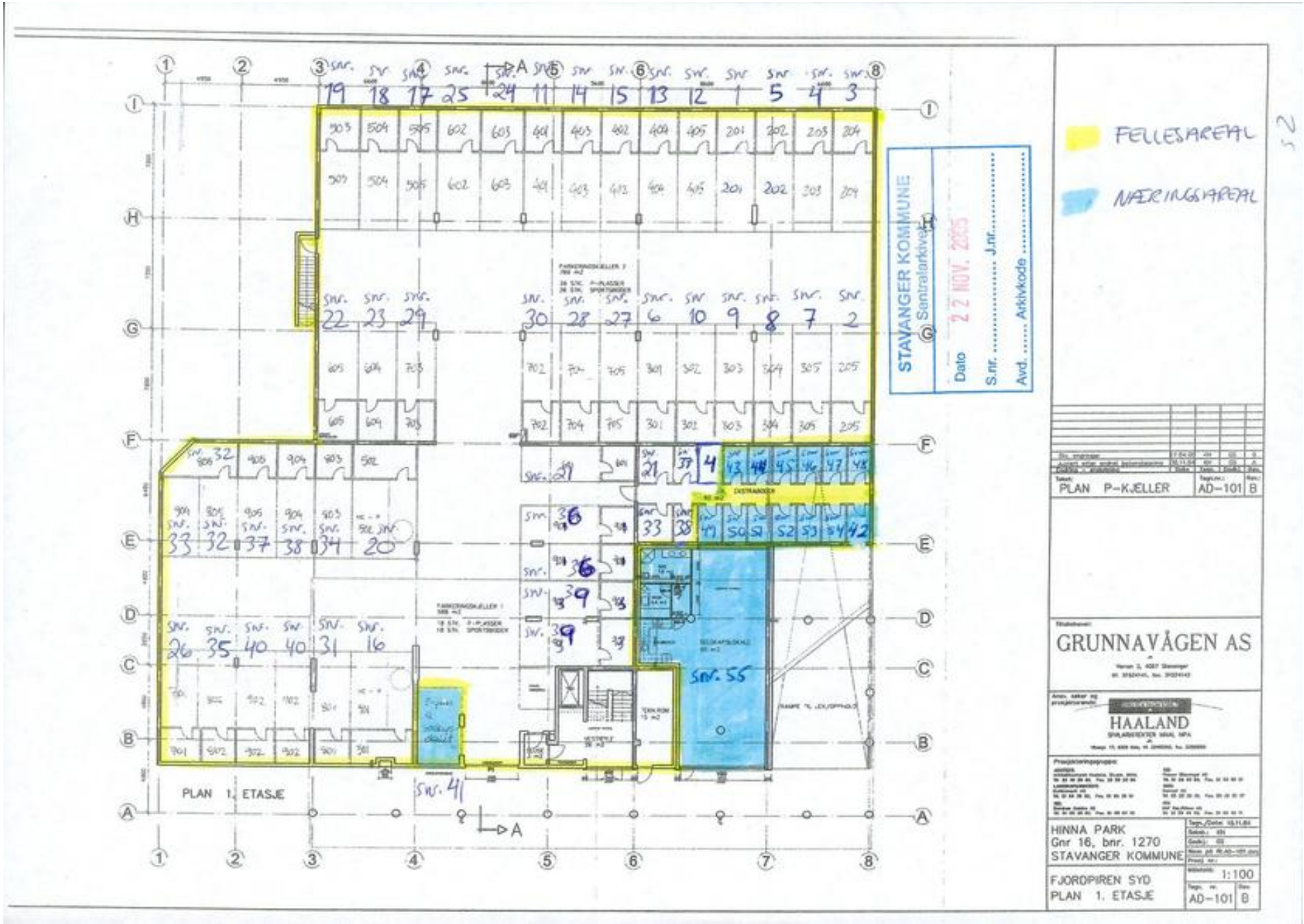
Adresse: Laberget 50, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1270/0/23
Dato: 2026-07-08
Målestokk: 1:1,000

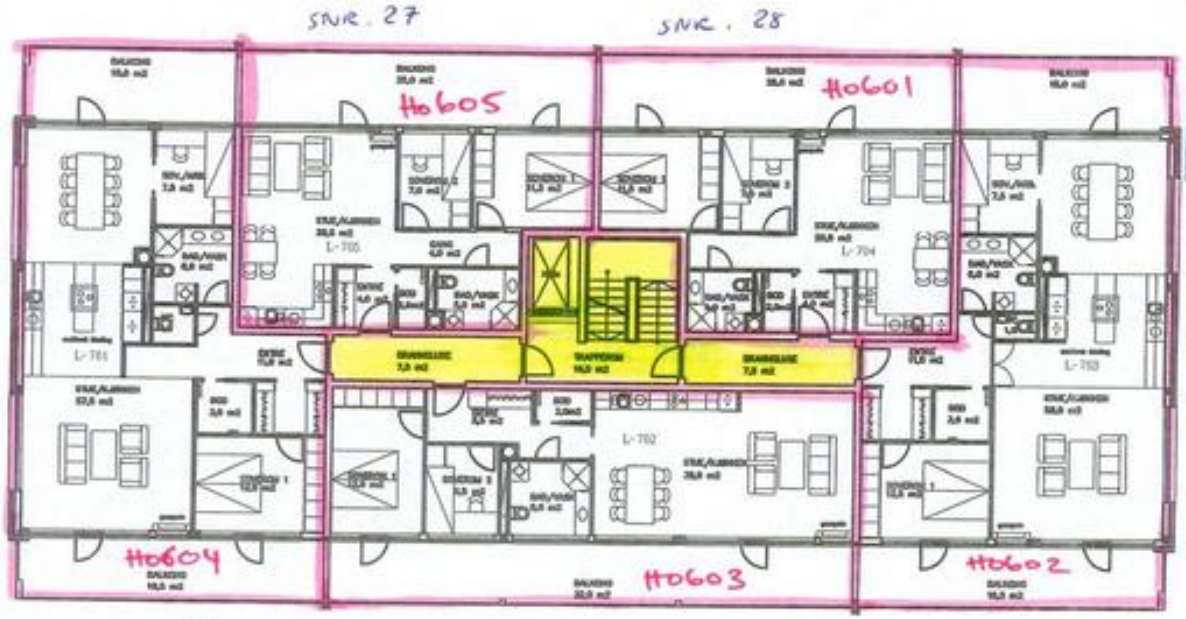
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N




FELLESAREAL
NÆRINGSAREAL
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 NOV. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
PLAN P-KJELLER
AD–101
B
GRUNNAVÅGEN AS
HAALAND
HINNA PARK
Gnr 16, bnr. 1270
STAVANGER KOMMUNE
FJORDPIREN SYD
PLAN 1. ETASJE
1:100
AD–101
B
PLAN 1. ETASJE



PLAN 6 ETASJE

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 NOV. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

5.8

Tegnforklaring :

- Fellesareal
- Seksjonsgrense
- Tilleggsdel seksj.nr. .....

SIGN. : .....

DATO : .....

MÅLESTOKK 1:200

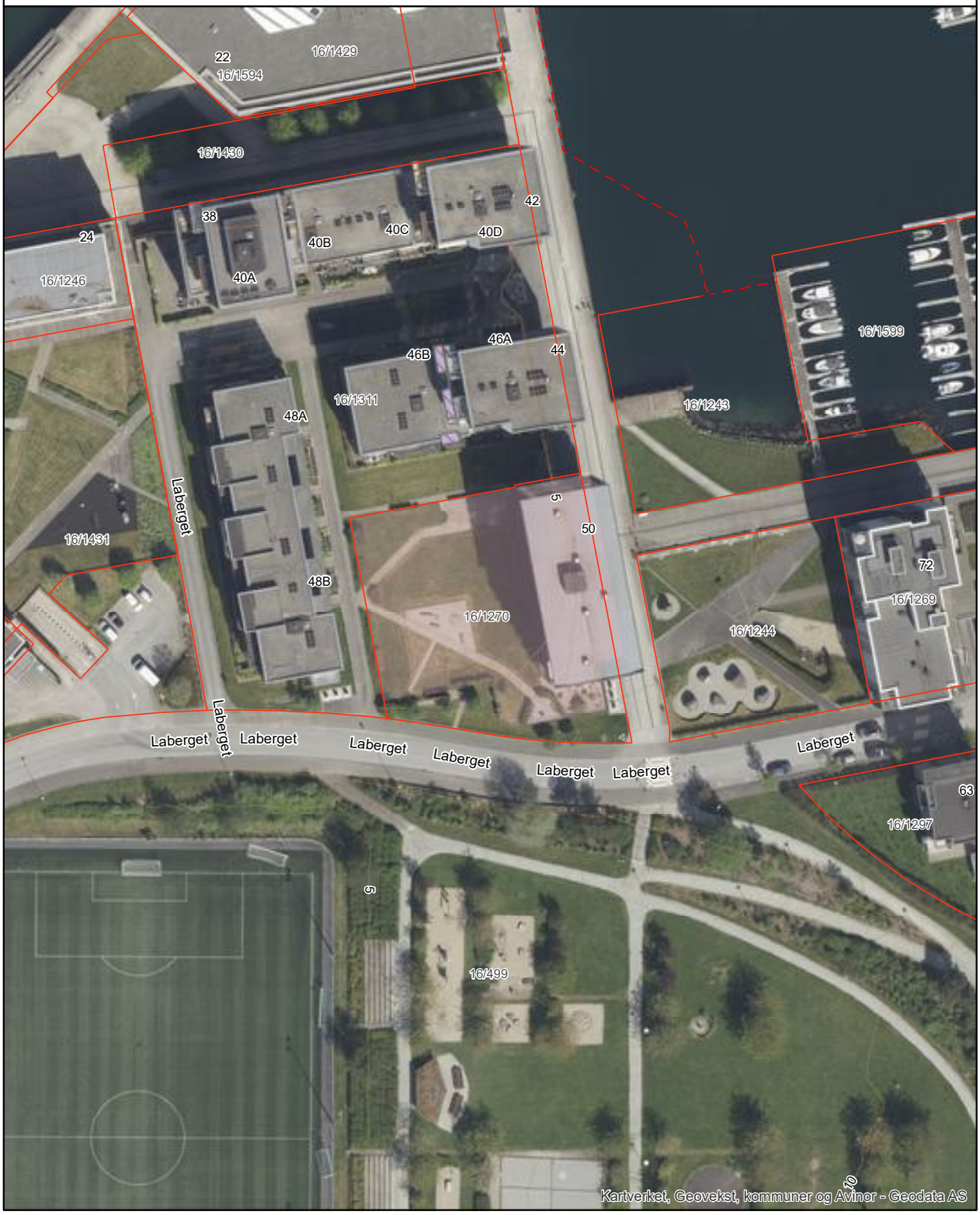
Fjordpiren–Hinna Park
Stavanger
Gnr. 16 Bnr. 1270
Plan 6 etasje
Seksjonering

Grunnkart

Adresse: Laberget 50, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1270/0/23
Dato: 2026-07-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

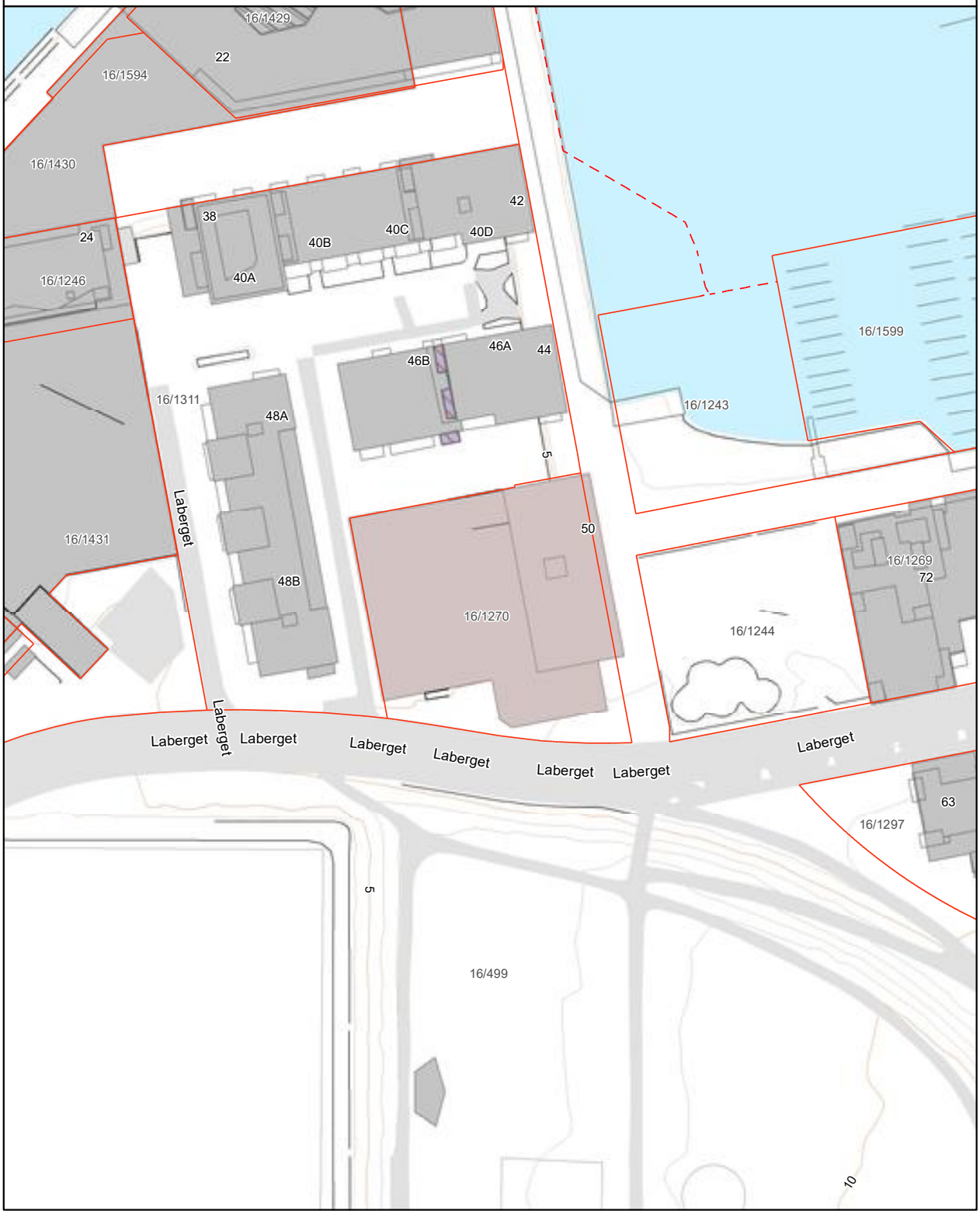


Grunnkart

Adresse: Laberget 50, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1270/0/23
Dato: 2026-07-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



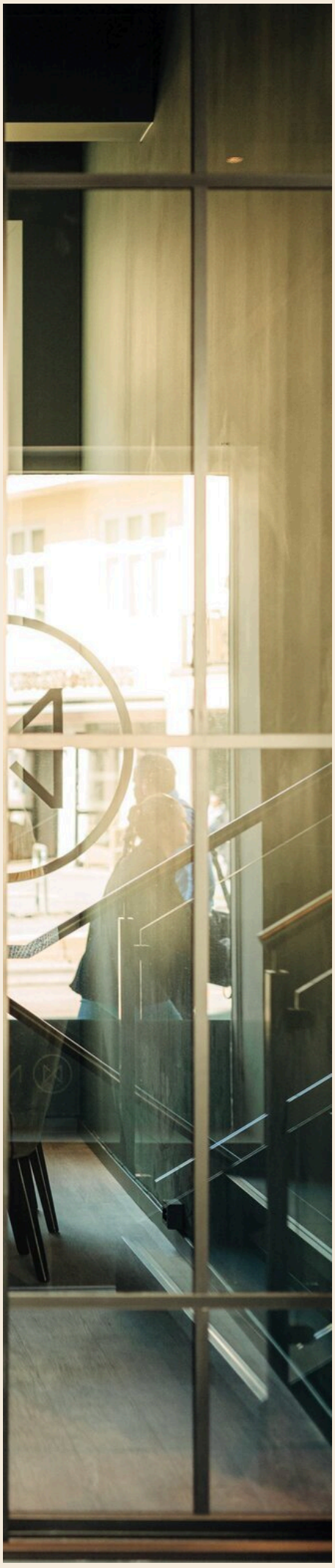
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0219/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Laberget 50 4020 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 16, bnr 1270, snr 23 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Carina Engum
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
c.engum@nordvikbolig.no
412 81 209



Michael DeCourcy Boxill Knutse
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: