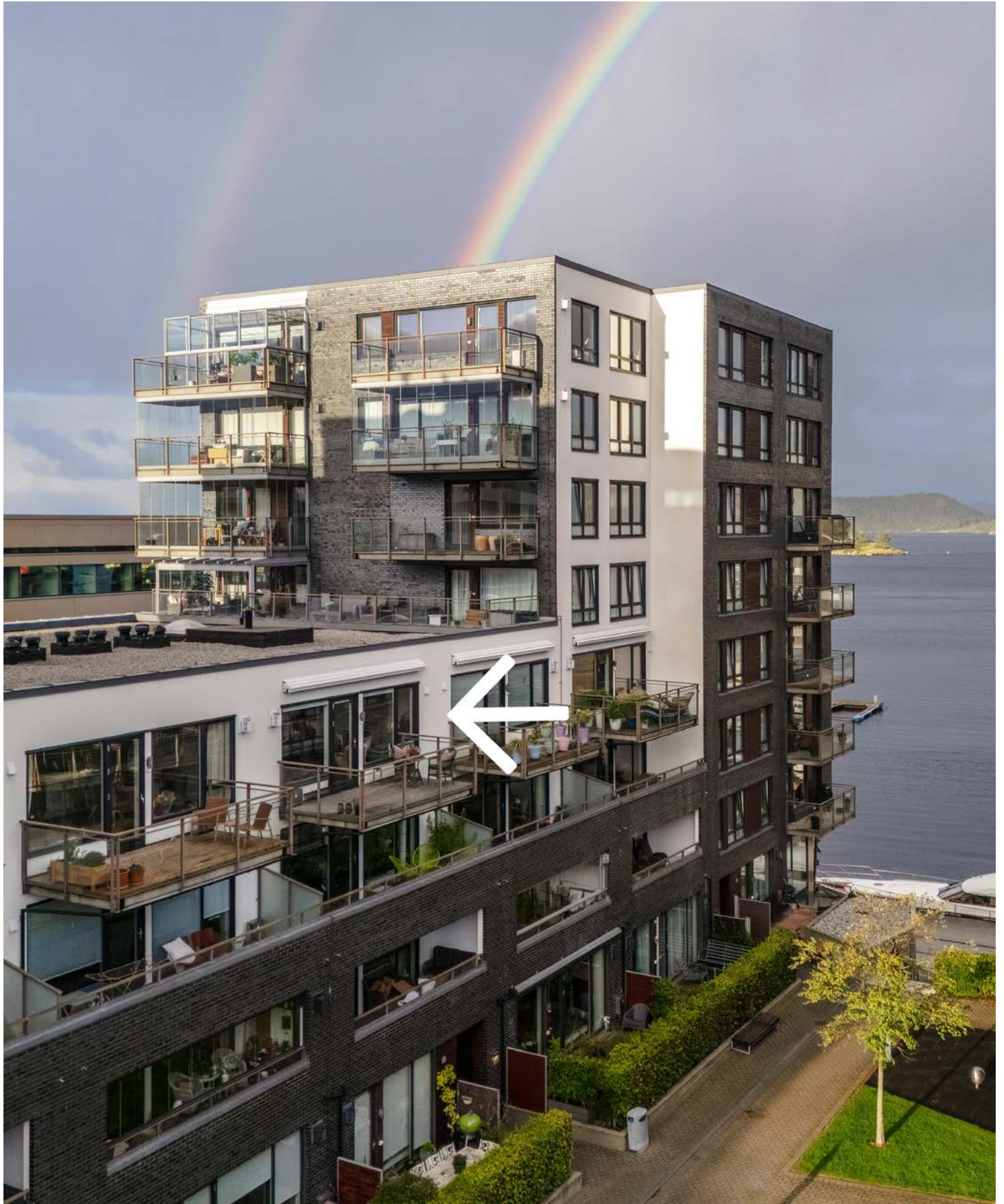


# Laberget 40C

HINNA PARK

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 90/95 kvm  
Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



# Laberget 40C

Trivelig og lys leilighet i toppetasje | 2 soverom og 2 bad | Sjøutsikt | P-plass i lukket anlegg | Heis | Pluss konsept

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Laberget 40C<br>4020 STAVANGER |
| Prisantydning   | Kr 3 990 000,-                 |
| Omkostninger    | Kr 10 390,-                    |
| Totalpris       | Kr 4 000 390,-                 |
| Fellesutgifter  | Kr 7 943,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 90/95 m <sup>2</sup>           |
| Eierform        | Andel                          |
| Boligtype       | Leilighet                      |
| Byggeår         | 2008                           |
| Soverom         | 2                              |
| Etasje          | 4                              |

Verdt å nevne:

- Hinna Pluss: et fantastisk konsept med fokus på fellesskap med aktiviteter, bemannet resepsjon, gjesteleiligheter, treningsrom, spillerom, takterrasse, selskapslokaler, mm.
- God og funksjonell planløsning som inneholder bl.a. stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom og innvendig bod.
- Enkel trappefri adkomst med heis
- To balkonger med gode solforhold.
- Gasspeis og vannbåren varme
- Fast p-plass, mulighet for elbil-lader
- Bod i leilighet og anlegg
- Sykkelparkering og bilvaskeanlegg
- Ingen dok.avgift
- Flotte turområder er like ved. Gangavstand til Vaulen badeplass.
- Bra kollektivtilbud med både buss og tog.
- Stadionparken og Viking stadion er en kort gange unna.

Perfekt for deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdagen!

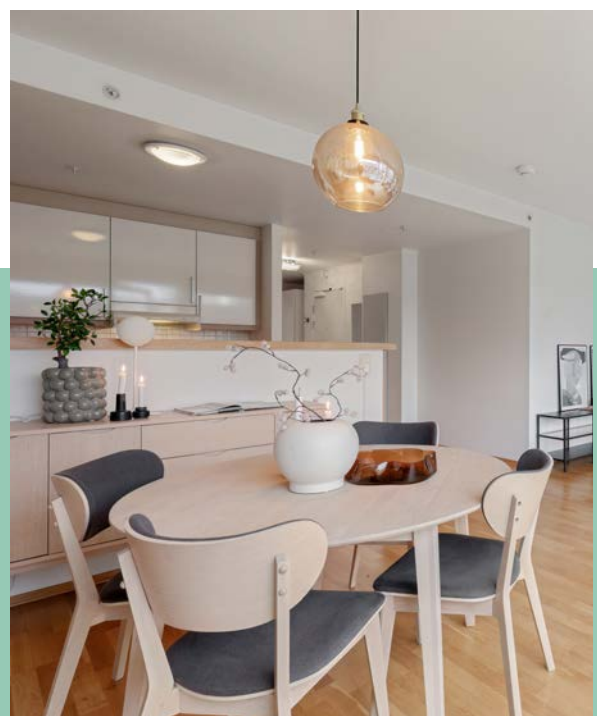
## Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14  
4019 STAVANGER



### Alissa Jørgensen

Partner/Eiendomsmegler MNEF  
909 92 034 / alissa@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 6  |
| Nøkkelinformasjon | 7  |
| Plantegning       | 17 |
| Vedlegg           | 19 |
| Budgivning        | 70 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Laberget 40C har en attraktiv beliggenhet på Hinna Park, med sjøen og flotte turmuligheter like i nærheten. Her bor du tett på et moderne og levende nærområde med Stadionparken kjøpesenter, Lyse Arena og øvrige servicetilbud, samtidig som Hinna Park er et sentralt kollektivknutepunkt med gode forbindelser mellom Stavanger og Sandnes. En fin kombinasjon av nærhet til sjø, natur og alle hverdagens fasiliteter – med byen lett tilgjengelig.

Velkommen til visning!

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Laberget 40C, 4020 STAVANGER

### OPPDRAGSNUMMER

22-0126/26

### SELGER

Øyvind Halvorsen  
Rolf-Thore Halvorsen  
Björg Synnøve Schmidt  
Sigurd Halvorsen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 16, bruksnummer 1311, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 105 i Hinna Pluss BRL med orgnr.: 992 687 088 i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Leilighet

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Ettersom dette er et dødsbo så har ikke selger informasjon om det er tegnet Norgespris på denne boligen.

### TOMT

Eiet tomt på 6.493 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt felles tomt for borettslaget.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 11.09.2026. utført av Eskill Engelskjerd Andersen.

### BYGGEÅR

2008

### BYGGEMÅTE

Leilighet i borettslag med byggeår 2009.

Bygningen er oppført med yttervegger i betong og lett bindingsverk, med fasader kledd med murstein og trekledning. Etasjeskillere i betong. Betongkonstruksjon med tett taktekking.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til bolig, felles parkeringsanlegg, annet fellesareal og grønt fellesområde. Området er regulert til park, kvartalslek, offentlig veg, trafikkområde i sjø og vassdrag, kontor, privat småbåthavn, idrettsanlegg, torg, kollektivnett m.m.

Det gjøres oppmerksom på at det er regulert inn idrettsanlegg sør for eiendommen. Det må påregnes byggeaktivitet i forbindelse med det.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

#### **OPPVARMING**

Vannbåren varme og gasspeis.

Det gjøres oppmerksom på at radiator i stue er frakoblet. Radiatoren vil medfølge, men selger kan ikke garantere for funksjonen av denne.

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.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Fiber fra Altibox

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Fast p-plass i felles garasjeanlegg. Plassene er tildelt og oppmerket.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL Utleie**

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 25.06.2008. Ferdigattest ble utstedt den 06.12.2010.

#### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

#### **INNHold**

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken med utgang til balkong, 2 bad, 2 soverom og innvendig bod.

Hovedsoverommet har direkte tilknytning til det ene badet. Fra soverom 2 er det utgang til balkong.

Bod i fellesanlegg.

## STANDARD

Sammendrag fra tilstandsrapport.

Følgende punkter har fått TG2 i vedlagte tilstandsrapport:

- Vinduer pga. alder
- Vindu ved balkongdør i stue: registrert slitasje, avflassing og svelling i foring og listverk rundt vindu. Det ble registrert fukt, med tegn til fuktpåvirkning i omkringliggende treverk. Ref. innkalling generalforsamling: det skal følges opp en vedlikeholdsplan fra 2025, med utredning og utbedring av vannlekkasjer rundt vinduer/dører. På grunnlag av dette dokumentet er det valgt å sette TG2 og ikke TG3.
- Ytterdører pga. alder og slitasje. Slitasjen er normal.
- Balkong ved soverom: pga. alder og slitasje på terrassebord.
- Gulv pga. riper merker og generell bruksslitasje.
- Bad pga. alder, fall på gulv er i underkant av dagens krav.
- Bad/vaskerom ved soverom pga. alder.

TG IU (Ikke undersøkt)

- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
- Vannbåren varme: radiator montert i stue, samt opplegg for ytterligere radiatorer på soverom. Disse ligger lagret i bod. Funksjonen er ikke kontrollert.
- Andre vvs-installasjoner: leiligheten er tilknyttet byggets sprinkleranlegg.

HMS:

- Grunnet alder anbefales det elektrisk kontroll.

## VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: hvitevarer på kjøkken samt fryseskap i bod medfølger.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i fellesanlegg

4. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, bad, bad/vaskerom ved soverom, 2 soverom, bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

15 m<sup>2</sup> 2 balkonger

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Høyde i stue og soverom ble målt til ca. 260 cm på kontrollerte steder.

Høyde i gang ble målt til ca. 240 cm på kontrollerte steder.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 990 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Inkludert i felleskostnadene

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 7 943,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Kommunale avgifter, vaktmester, TV og internett, vaktmester, drift og vedlikehold, byggforsikring, strøm fellesområder, styre- og forretningshonorar mm.

I tillegg betales det følgende i a-konto pr. mnd. som faktureres sammen med felleskostnader:

- Fjernvarme kr. 80,-

- Gass kr. 440,-

- Strøm 120,-

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 154 126,- som primærbolig for 2024

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 616 502,- som sekundærbolig for 2024

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 10 390,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 000 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger andelen ved overdragelse.

#### GRUNNBOKSDATO

07.09.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Profinans

#### POLISENUMMER

3107329

## OM BORETTSLAGET

- Borettslaget består av 3 bygg med 128 enheter, 6 heiser, store fellesarealer
- Kjøkken og spisesal kan leies av beboer til f.eks. selskap
- Borettslaget har egen resepsjonist - her kan en bestille ulike fasiliteter slik som leie av hybel, rens av klær, vanning av blomster når er en bortreist m.m.
- P-plass i lukket anlegg for dem som har p-plass
- Det er mulig å leie dekkhotell, mc -plass, kajakk oppheng m.m. Dette avtales særskilt med styret
- Styret skal godkjenne ny kjøper ved aksept av bud.
- Nedgravde søppelcontainere
- Andelseiere i borettslaget skal delta i Plusskonseptet og være medlem i Pluss Club. Hinna Pluss-byggene er planlagt for spesielt tett kontaktmulighet mellom beboerne i forhold til de fleste borettslag. Loungen tilbyr møteplass med kaffemaskin, aviser og kafé-bord, og det er regelmessige tilstelninger, fra enkle samlinger som vaffelkveld til høstfesten hvor det var middagsservering med mordmysterium som underholdning. Servering o.l. skjer med påmelding, og det er naturligvis mulig å delta i den grad man ønsker.

## LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Denne andelen har ingen fellesgjeld, men borettslaget har følgende lån med følgende betingelser:

Bank: DNB BANK ASA

- Type lån: Annuitetslån (IN)
- Rentesats per dato: 5,40%
- Saldo per dato: 68 181 560,- per. 31.08.2026
- Andel av saldo: 0
- Løpetid: 25.06.2008-30.06.2059

Bank: DNB BANK ASA

- Type lån: Annuitetslån (IN)
- Rentesats per dato: 5,15%
- Saldo per dato: 11 660 514,- per. 31.08.2026
- Andel av saldo: 0
- Løpetid: 29.08.2018- 28.06.2048

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Utdrag fra regnskap 2025:

- Driftsinntekter: 18 903 495,-
- Driftskostnader: 9 154 732,-
- Finanskostnader: 4 822 335,-
- Årsresultat: 4 926 427,-

Borettslaget budsjetterer i 2026 med et overskudd på kr. 279 061,- pga. bl.a. økt budsjett for drift/vedlikehold og vaktmester.

## SIKRINGSFOND

Det er sikringsordning i borettslaget. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Sikringsordningen dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

## FORRETNINGSFØRER

Viden Forvaltning AS

## FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

## **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt. Se nærmere vedlagte husordensregler.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Plantegning:

Vedlagt plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## **DØDSBO**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

## **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

18.09.2026

## **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Boligspesialisten Stavanger AS  
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

## **MEGLER**

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF

Epost: alissa@notar.no

Mobil: 909 92 034

#### MEGLERS VEDERLAG

|                                       |     |                       |
|---------------------------------------|-----|-----------------------|
| Prosentprovisjon med 1,1% av kjøpesum |     | (inkl. mva.)          |
| Salgstilretteleggelse                 | kr. | 9 900,- (inkl. mva.)  |
| Oppgjørsgebyr                         | kr. | 7 900,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                          | kr. | 18 900,- (inkl. mva.) |
| Visninger (alle inkl.)                | kr. | 2 990,- (inkl. mva.)  |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing      | kr. | 2 500,- (inkl. mva.)  |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

#### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før

det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. 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 meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil Engelsingjerd Andersen datert 16.09.2026, selgers

egenerklæring datert 15.09.2026, energiattest, vedtekter, ordensregler, reguleringsplankart og grunnkart følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

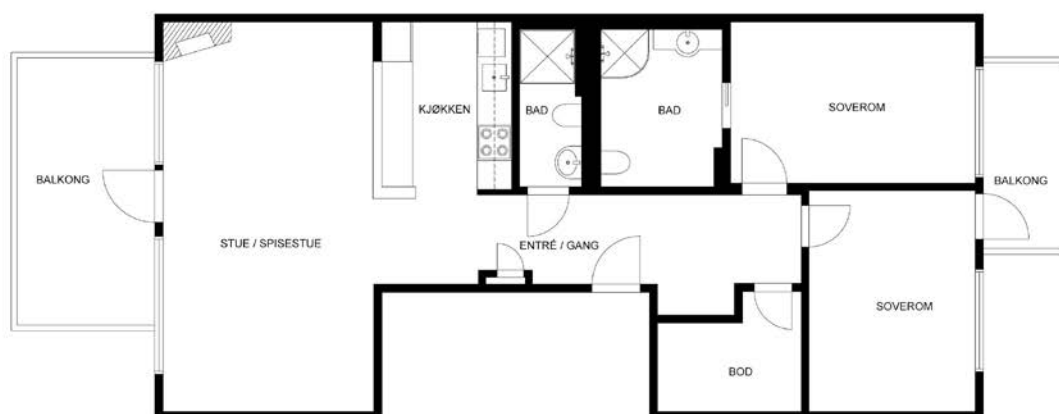
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning

Laberget 40C



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## LABERGET 40C

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil Engelsgjerd Andersen datert 16.09.2026, selgers egenerklæring datert 15.09.2026, energiattest, vedtekter, ordensregler, reguleringsplankart og grunnkart følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler

# Tilstandsrapport



📍 Laberget 40C , 4020 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 16, bnr. 1311, snr. 3

# Andelsnummer 105

**Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 20993-2346

Eiendomsverdi ref nr: XL1337

Foretak: Taksering Vest AS



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.

# Taksering Vest AS

## Rapportansvarlig

*Eskil E. Andersen*

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



# 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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag med byggeår 2009.

Bygningen er oppført med yttervegger i betong og lett bindingsverk, med fasader kledd med murstein og trekledning.

Etasjeskillere i betong.

Betongkonstruksjon med tett taktekking.

Leiligheten består av bygningskomponenter i hovedsak fra byggeåret. Blant annet:

- Vinduer og balkongdører fra byggeåret.
- Balkonger på ca. 11 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup>.
- Gjennomgående 3-stavs parkett på gulvoverflater.
- Bad ved gang fra byggeåret.
- Bad/vaskerom ved soverom fra byggeåret.
- Kjøkken fra byggeåret.
- Rør-i-rør system.
- Vannbårent varmeanlegg fra byggeåret.
- Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak alder, slitasje, utførelse og vedlikeholdsbehov. Vedlikehold, utbedring og utskifting av eldre overflater og bygningskomponenter må påregnes over tid.

Leiligheten gir ved gjennomgang et normalt godt helhetsinntrykk sett i forhold til alder.

For nærmere spesifisering vises det til vurderingene av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Takrenner, beslag og nedløp.

Yttervegg i betong og lett bindingsverk av tre, fasade kledd med murstein og trekledning.

Vinduer fra byggeår i tre med isolerglass.

Foring og listverk til vindu ved balkongdør i stue.

Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon.

Balkongdører i tre med isolerglass.

Balkong ved stue i betong belagt med terrassebord i tre.

Rekkverk i metall og glass.

Areal: 11m<sup>2</sup>

Balkong ved soverom i betong belagt med terrassebord i tre.

Rekkverk i metall og glass.

Areal 4m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gjennomgående 3-stavs parkett på gulvoverflater.

Malte veggoverflater.

Malte himlingsoverflater.

Leiligheten har etasjeskillere i betong.

Gasspeis montert i stue.

Innvendige dører i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved gang fra byggeåret.

Fliser på veggoverflater.

Malte himlingsoverflater.

Fliser på gulvoverflater.

Plastsluk med metallrist.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Mekanisk ventilasjon.

Bad/vaskerom ved soverom fra byggeåret.

Fliser på veggoverflater.

Malte himlingsoverflater.

Fliser på gulvoverflater.

Plastsluk med metallrist.

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Mekanisk ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.

Kjøkken mellom overskap og benkeplate.

Alle hvitevarer er frittstående.

Mekanisk kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.

Avløpsrør i plast.

Vannbårent varmeanlegg fra byggeåret.

Radiator montert i stue, samt opplegg for ytterligere én radiator i stue.

Leiligheten er tilknyttet byggets sprinkleranlegg.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

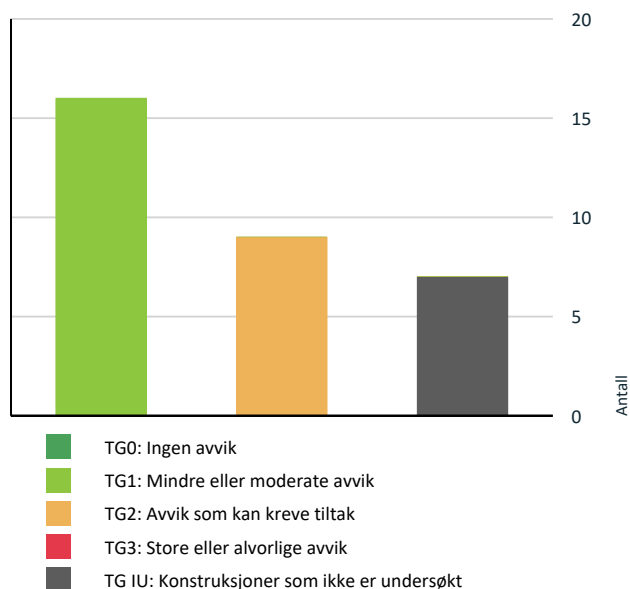
### Boligbygg med flere boenheter

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad ved gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad ved gang > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad ved gang > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom ved soverom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom ved soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Grunnet alder anbefales det elektrisk kontroll. [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2009

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Betongkonstruksjon med tett tekke.

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp.

### Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i betong og lett bindingsverk av tre, fasade kledd med murstein og trekledning.

### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduer fra byggeår i tre med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320. Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht. alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskiftninger av vinduer.

### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

### Beskrivelse

Foring og listverk til vindu ved balkongdør i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det registreres slitasje, avflassing og svelling i foring og listverk rundt vindu. Det ble ved befaring registrert fukt, med tegn til fuktpåvirkning i omkringliggende treverk.
  - Ref innkalling generalforsamling.
- Det skal følges opp en vedlikeholdsplan fra 2025, med utredning og utbedring av vannlekkasjer rundt vinduer/dører. På grunnlag av dette dokumentet er det valgt å sette TG2 og ikke TG3.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Fuktinntrengning kan medføre videre svelling, nedbrytning og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Årsaken til lekkasjen må lokaliseres og utbedres. Fuktskadede foringer og listverk må skiftes.
- Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av skadet foring og listverk, samt kontroll av hvor lekkasjen kommer fra.



## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon.  
Balkongdører i tre med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
- Byggforskeren 700.320  
Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.  
Slitasjen er normal iht. alder.

### Konsekvens/tiltak

- Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Balkong i betong belagt med terrassebord i tre.  
Rekkverk i metall og glass.  
Større balkong: 11m<sup>2</sup>



## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

### Beskrivelse

Balkong ved soverom i betong belagt med terrassebord i tre.  
Rekkverk i metall og glass.  
Areal 4m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

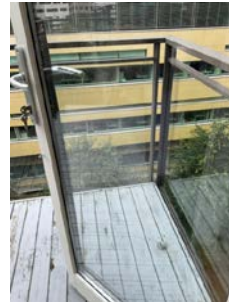


# Tilstandsrapport

- TG 2 er satt grunnet alder og slitasje på terrassebord.

## Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger av terrassebord bør på sikt påregnes.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gjennomgående 3-stavs parkett på gulvoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

#### Vurdering av avvik:

- Det registreres riper, merker og generell bruksslitasje på overflatene.
- TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Overflatene har redusert gjenværende levetid, og vedlikehold samt utskifting av enkelte gulvoverflater må påregnes over tid.



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Malte veggoverflater.  
Malte himlingsoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskillere i betong.  
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene. Målte høydeforskjeller er innenfor grenseverdiene for TG1.

## TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Gasspeis montert i stue.  
Ved bruk av gass peis anbefales det kontroll av ildstedet.  
(Kontakt styret for oppstart)

Funksjon og tilkobling er ikke kontrollert.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD VED GANG

#### Generell

### Beskrivelse

Bad ved gang fra byggeåret.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD VED GANG

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.  
Malte himlingsoverflater.

## ETASJE > BAD VED GANG

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater.

#### Vurdering av avvik:

- Fallet på badet er i underkant og tilfredsstillende ikke dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende mot sluk.

## ETASJE > BAD VED GANG

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

#### Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

#### Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran har oversteget 50% av levetid.



## ETASJE > BAD VED GANG



# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på vegg.  
Dusj med glassdør.

## ETASJE > BAD VED GANG

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

## ETASJE > BAD VED GANG

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## ETASJE > BAD/VASKEROM VED SOVEROM

### Generell

### Beskrivelse

Større bad/vaskerom fra byggeåret.



## ETASJE > BAD/VASKEROM VED SOVEROM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.  
Malte himlingsoverflater.

## ETASJE > BAD/VASKEROM VED SOVEROM

## TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater.

### Vurdering av avvik:

- Fallet på badet er i underkant og tilfredsstillende ikke dagens krav.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende mot sluk.

## ETASJE > BAD/VASKEROM VED SOVEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

#### Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

## Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran har oversteget 50% av levetid.



## ETASJE > BAD/VASKEROM VED SOVEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

## ETASJE > BAD/VASKEROM VED SOVEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

## ETASJE > BAD/VASKEROM VED SOVEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt via inspeksjonsluke uten å påvise fukt.

## KJØKKEN

## ETASJE > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Alle hvitevarer er frittstående.

Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.



## ETASJE > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Rør-i-rør system.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilering via ventiler i yttervegger.



# Tilstandsrapport

## TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

### Beskrivelse

Vannbårent varmeanlegg fra byggeåret.  
Radiator montert i stue, samt opplegg for ytterligere radiatorer på soverom.  
Disse ligger lagret i bod.  
Funksjonen er ikke kontrollert.



## TG IU Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets sprinkleranlegg.



## ⚠ Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

## Vurdering av avvik:

- Grunnet alder anbefales det elektrisk kontroll.

## Konsekvens/tiltak

- Grunnet alder anbefales det elektrisk kontroll.



## 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

- Grunnet alder anbefales det elektrisk kontroll.

## Konsekvens/tiltak

- Grunnet alder anbefales det elektrisk kontroll.

# 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

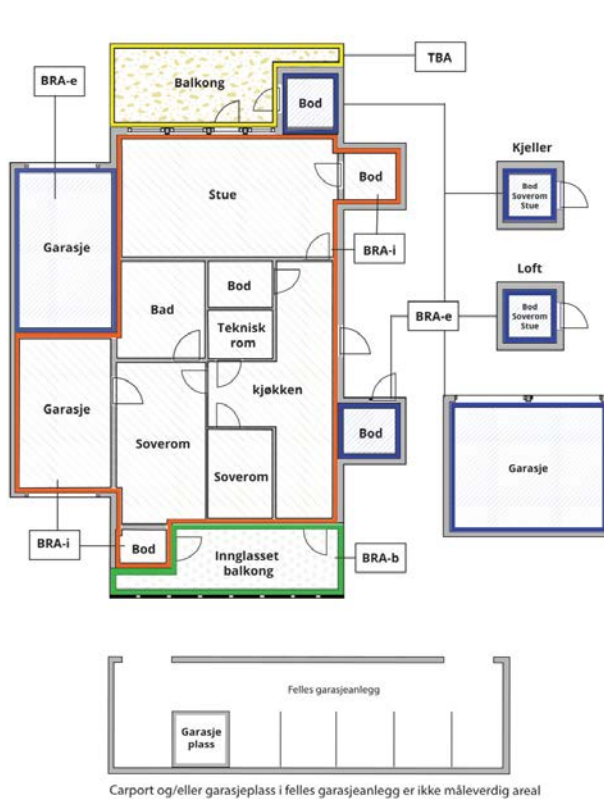
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 90                            |                             |                            | 90  | 15                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>90</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>95</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

Høyde i stue og soverom ble målt til ca. 260 cm på kontrollerte steder.  
Høyde i gang ble målt til ca. 240 cm på kontrollerte steder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 11.9.2026 | Eskil Engelsgjerd Andersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER                                 | 16   | 1311 |      | 3    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Laberget 40C                 |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Hinna Pluss Borettslag |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 992687088 |           |                  | Halvorsen Marith          |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer |
|--------------|
| 105          |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 15.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 15.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 15.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |



# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.09.2026 |           |
| 2       | 16.09.2026 |           |
| 3       | 16.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Notar Stavanger Park |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 22-0126/26           |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Sigurd Halvorsen |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Laberget 40C |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| STAVANGER | 4020   |

Er det dødsbo?  
☐ Nei    ☒ Ja

Avdødes navn    Marith Halvorsen

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei    ☐ Ja

Hjemmelshavers navn   

Har du kjennskap til eiendommen?  
☒ Nei    ☐ Ja

Document reference: 22-0126/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sigurd Halvorsen | 18658cb14942f73d57fcf36<br>c01dcad0d6be86552 | 15.09.2026<br>09:31:53 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 22-0126/26

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

# Nabolagsprofil

Laberget 40C - Nabolaget Jåttåvågen - vurdert av 98 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

## Offentlig transport

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| 🚶 Stadionparken<br>Linje 11          | 4 min 🚶<br>0.3 km  |
| 🚶 Jåttåvågen stasjon<br>Linje F5, L5 | 8 min 🚶<br>0.6 km  |
| 🚶 Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5  | 11 min 🚶<br>7.6 km |
| ✈ Stavanger Sola                     | 14 min 🚶           |

## Skoler

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Jåtten skole (1-7 kl.)<br>605 elever, 33 klasser    | 12 min 🚶<br>1 km   |
| Vaulen skole (1-7 kl.)<br>675 elever, 40 klasser    | 23 min 🚶<br>1.9 km |
| Hinna skole (8-10 kl.)<br>281 elever, 23 klasser    | 13 min 🚶<br>1 km   |
| Jåttå videregående skole                            | 9 min 🚶            |
| Jåttå vgs. avdeling Hinna<br>330 elever, 26 klasser | 21 min 🚶<br>1.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 🚗 Kople Gnist Stavanger | 7 min 🚶  |
| 🚗 Uno-X Hinna           | 13 min 🚶 |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

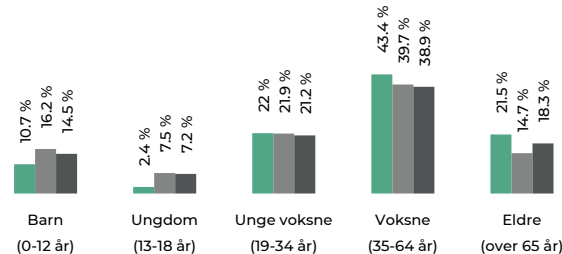
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Vågedalen barnehage (1-5 år)<br>105 barn  | 12 min 🚶<br>0.9 km |
| Boganes barnehage (0-5 år)<br>70 barn     | 12 min 🚶<br>1 km   |
| Preg barnehager Hinna (1-5 år)<br>60 barn | 13 min 🚶<br>1 km   |

## Dagligvare

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Rema 1000 Stadionparken              | 6 min 🚶           |
| Helgø Meny Stadionparken<br>PostNord | 6 min 🚶<br>0.4 km |



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

### Støynivået

Lite støynivå 96/100

### Vedlikehold veier

Godt velholdt 94/100

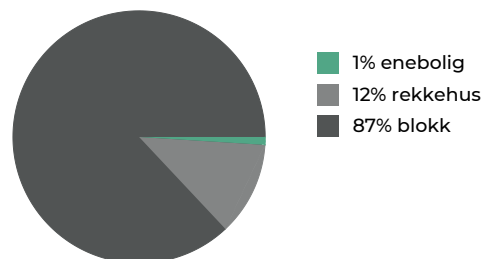
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

## Sport

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| 🏊 Viking stadion- treningsbane              | 4 min 🚶 |
| Fotball                                     | 0.3 km  |
| 🏊 Hinna idrettspark                         | 9 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.7 km  |
| 🏊 Arena Treningssenter                      | 6 min 🚶 |
| 🏊 SATS Hinna                                | 6 min 🚶 |

## Boligmasse



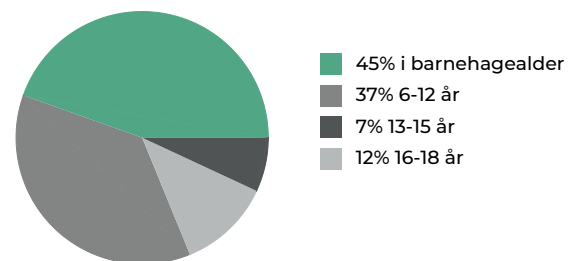
«Fredelig, nær sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent

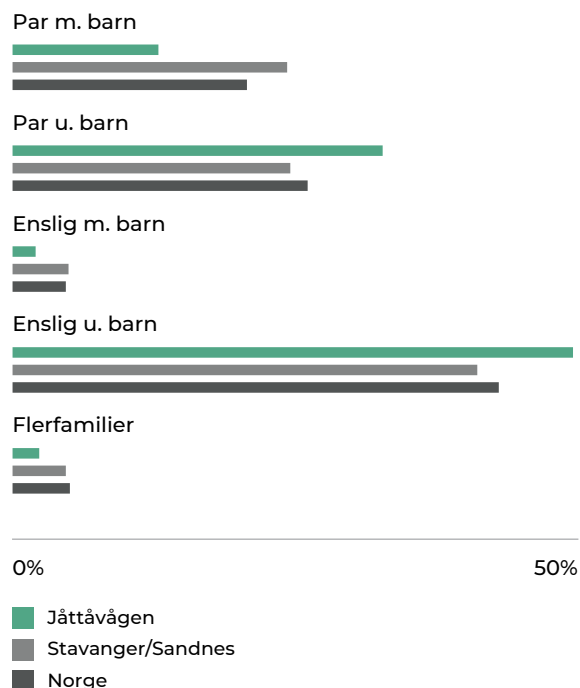
## Varer/Tjenester

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 🏠 Stadionparken          | 6 min 🚶 |
| 🏠 Vitusapotek Hinna Park | 6 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

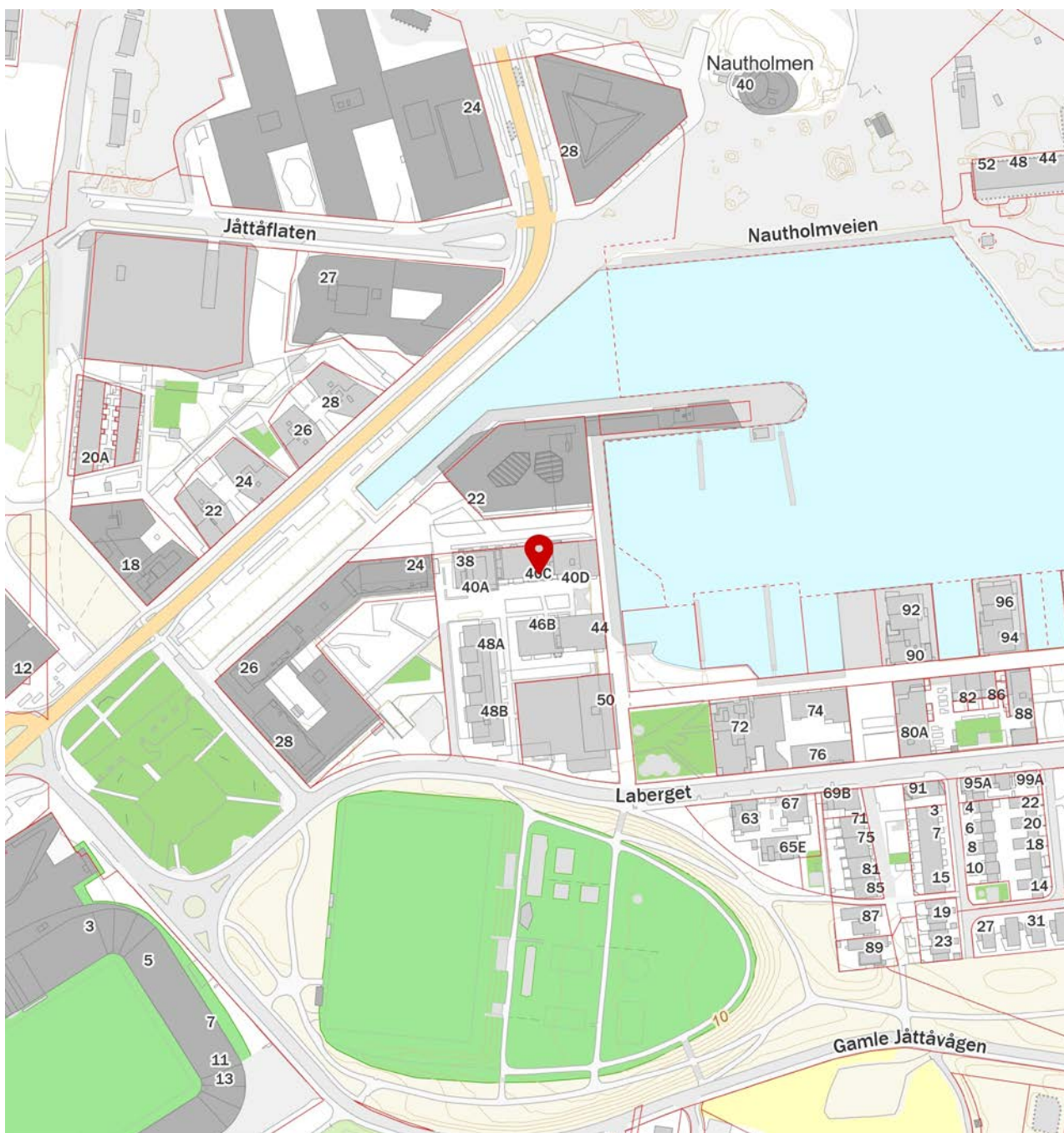


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



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



Adresse

**Labergget 40C, 4020 STAVANGER**

Dato for energimerking

**16.09.2026**

Merkenummer

**Energiatest-2026-351738**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300355317**

Gårdsnummer

**16**

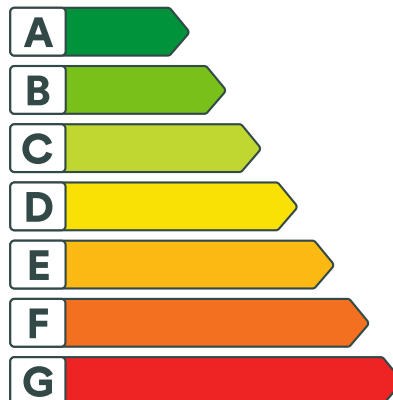
Bruksnummer

**1311**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0401**


## Om energikarakteren

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

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



## Boliginformasjón

Byggeår

**2009**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**90,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**85,0 m²**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Gass, Elektrisitet**

Ventilasjón

**Mekanisk avtrekk**


## Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigeret vektet levert energi

kWh/m² per år

**143,00**



## Laberget 40C, 4020 STAVANGER

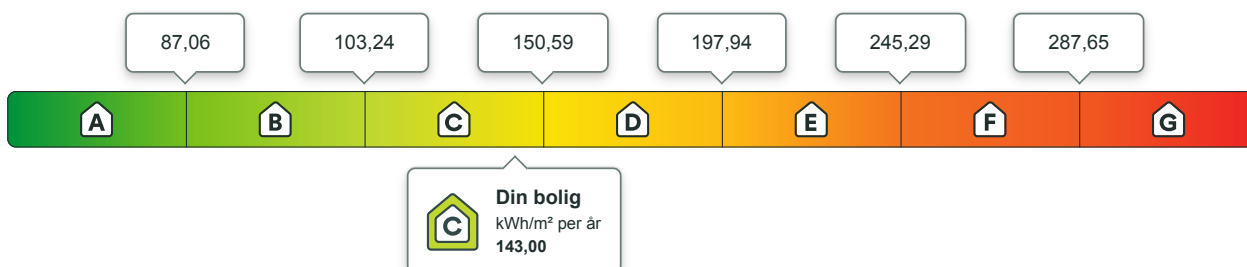


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år  
**10 734,16**

kWh/m² per år  
**126,28**

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



### Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Laberget 40C, 4020 STAVANGER



### Detaljering

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

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>       | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Laberget 40C, 4020 STAVANGER



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 4: 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 tilsvarende 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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



# Grunnkart

Adresse: Laberget 40C, 4020 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 16/1311/0/0  
Dato: 2026-09-08  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Laberget 40C, 4020 STAVANGER

Gnr/Bnr: 16/1311/0/0

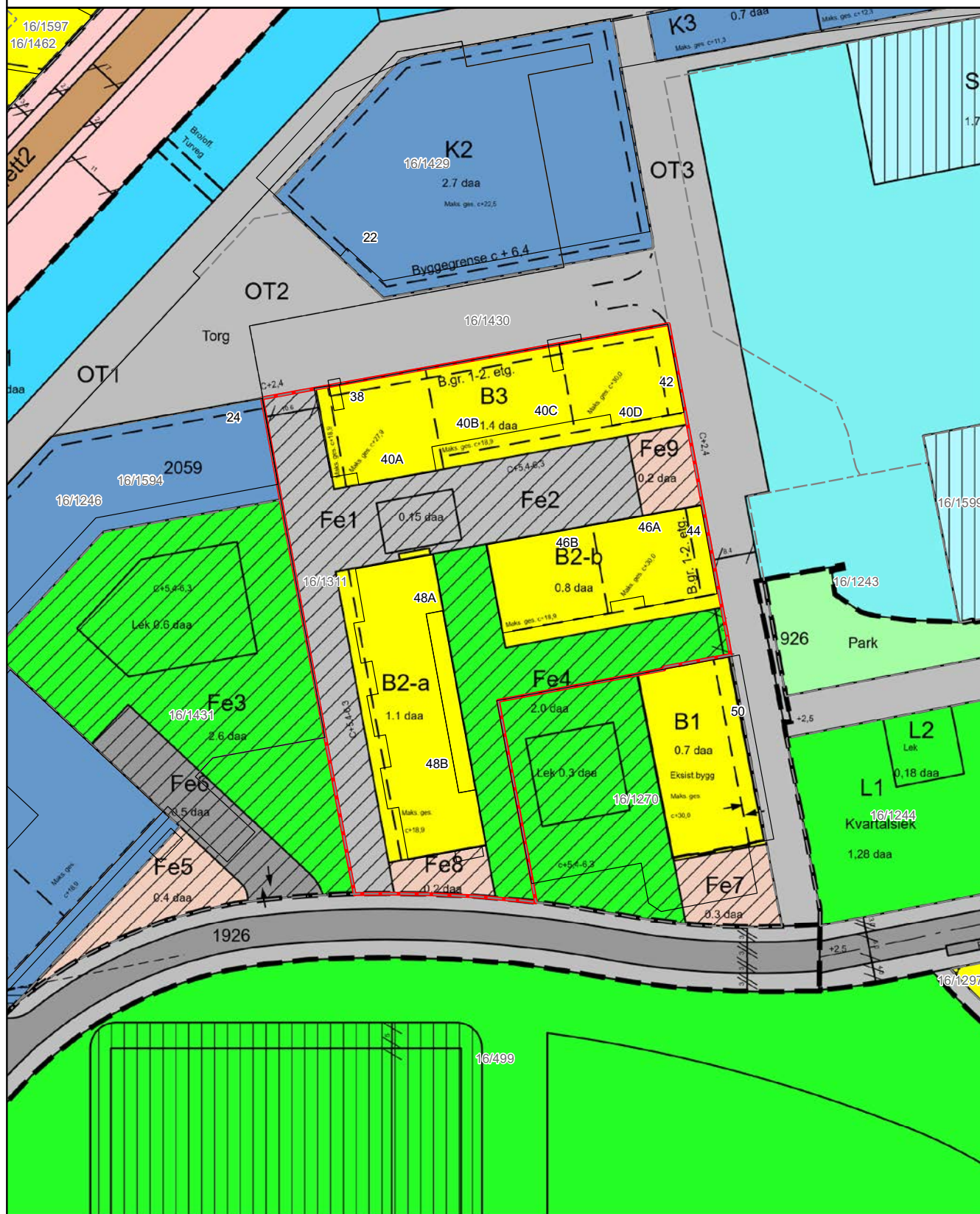
Dato: 2026-09-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2059

Ikrafttredelsesdato: 19.9.2005

Stavanger  
kommune



## **1. VEDTEKTER**

for Hinna Pluss borettslag org nr **992 687 088** vedtatt på stiftelsesmøte den 28.04.08, sist endret 09.04.25 og 24.03.26.

## **2. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR**

### **2.1 Formål**

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

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

### **2.2 Forretningskontor, forretningsførsel**

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger

kommune. **3. ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **3.1 Andeler**

Andelene skal være på NOK 5000,-

### **3.2 Andelseiere**

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

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

### **3.3 Unntak for visse juridiske personer**

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

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

### **3.4 Sameie i andel**

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4-4.

#### **4. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

##### **4.1 Rett til overdragelse**

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

##### **4.2 Godkjenning**

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

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 – dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

#### **5. BORETT OG UMLEIE**

##### **5.1 Boret**

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

##### **5.2 Bruk**

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

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

##### **5.3 Ordensregler**

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

##### **5.4 Utleie - Bruksoverlatelse**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag. (a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

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

andelseieren er en juridisk person

II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid,

utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

## **5.5 Samtykke**

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

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

blitt andelseier regnes som saklig grunn.

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

## **6. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT**

### **6.1 Forsvarlig stand**

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

### **6.2 Våtrom**

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

### **6.3 Reparasjoner og utskifting**

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

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

#### **6.4 Insekter og skadedyr**

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

#### **6.5 Tilfeldig skade**

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

#### **6.6 Varslingsplikt**

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

#### **6.7 Erstatningsansvar**

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

### **7. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

#### **7.1 Forsvarlig stand**

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

#### **7.2 Felles installasjoner**

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

#### **7.3 Reparasjoner og utskifting**

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

#### **7.4 Erstatningsansvar**

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

### **8. ADGANG TIL BOLIGEN**

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

## **9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **9.1 Mislighold**

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

### **9.2 Pålegg om salg**

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

### **9.3 Fravikelse**

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

## **10. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN**

### **10.1 Felleskostnader**

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Ved beregning av pris for årlig forbruk av fjernvarme beregnes pris slik at samlet «varmetap» blir fordelt i henhold til samlet registrert forbruk og tillagt pris pr. KWH. Eier av leilighet betaler minimum akonto 50% av fjorårets utgifter (Fjorårets beløp delt på 12) som settes av til dekning av inneværende års forbruk. Beløpet kreves inn månedlig sammen med felleskostnader.

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

### **10.2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **11. STYRET OG DETS VEDTAK**

### **11.1 Styrets sammensetning**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer. Varamedlemmer utgår.

### **11.2 Funksjonstiden**

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

### **11.3 Valg av styremedlemmer**

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

### **11.4 Styrets oppgaver**

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Ansvar for disponering av vedlikeholdsfond er gitt til styret, og ble besluttet i GF.

### **11.5 Styremøter**

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

### **11.6 Protokoll**

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

### **11.7 Styrets vedtak**

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

### **11.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen**

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

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **11.9 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets

## **navn. 12. GENERALFORSAMLINGEN**

### **12.1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **12.2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

### **12.4 Krav til innkallingens innhold**

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

### **12.5 Valg på styret og valgkomite**

Styret velges av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal arbeide ut fra nærmere fastsatte retningslinjer som vil bli presentert for komiteens medlemmer på første komite-møte.

### **12.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av valgkomite og styremedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **12.7 Møteledelse og protokoll**

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

### **12.8 Stemmerett og fullmakt**

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

### **12.9 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

## **13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **13.1 Inhabilitet**

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

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

### **13.2 Taushetsplikt**

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

### **13.3 Mindretallsvern**

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

## **14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **14.1 Vedtektsendringer**

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

## **15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

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

## Ordensregler for godt naboskap i borettslaget Hinna Pluss.

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

1. Uvedkommende har ikke adgang til boligblokkene. Alle ytterdører og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Alle beboere har ansvar for fellesarealene. Dette innebærer å vise bort uvedkommende.
2. Beboerne må vise hensyn i forbindelse med aktiviteter som forårsaker støy. Ved bruk av radio, stereoanlegg, TV og musikkinstrumenter, bør en spesielt tenke på naboene. Mellom kl 2300 og 0700 skal en være spesielt oppmerksom på lydnivået. Det er ikke tillatt å bore i betongvegger, banke eller gjøre annet støyende arbeid mellom kl 2000 og 0700, og på helligdager.
3. Det er lov å ha husdyr, så lenge de ikke er til sjanse for andre. Hunder skal holdes i bånd utenfor leilighet. Det er ikke lov å ta med husdyr til fellesarealene.
4. Parkering skal være på tildelte plasser i garasjen. Kjøring i området mellom blokkene er kun tillatt for utrykningskjøretøyer, syketransport og flyttebiler. Gjesteparkering er kun for gjester og ikke beboere.
5. Takgrinder, takbokser, dekk og liknende skal lagres i egen bod. Alle dører til boder skal være låst. Sykler skal settes i sykkelboden mellom B og C blokka.
6. Hinna Pluss har to steder med nedgravde avfallscontainere. Det må ikke settes igjen avfall ved containerne. Kartonger og esker brettes sammen før de kastes. Glass, metall og plast skal bringes til nærmeste miljøstasjon. Farlig avfall skal i de røde boksene som står nederst i trappehusene.

7. Tepper eller klær må ikke ristes eller bankes fra balkonger eller vinduer. Mating av fugler på eller fra terrassene er ikke tillatt. Husk å rense slukene på terrassene.  
Løse gjenstander og møbler må sikres på terrassene i dårlig vær.  
Grilling på terrassene er kun tillatt ved bruk av gass eller elektrisk grill.
8. Det er ikke anledning til å male, henge opp bilder, sette ut pynt og liknende eller legge tepper i trappetårn, ganger eller fellesanlegg. Eventuelle markiser skal følge arkitektens anbefaling og må meldes til styret. Innkledning av boder i garasjen skal ha samme utforming som eksisterende boder.
9. Den enkelte beboer kan ikke utføre utvendige modifikasjoner på fasade o.l og/eller inngrep uten godkjenning/pålegg fra styret.
10. Det er forbudt med parabolantenne.
11. Utleie av leilighet krever forhåndsgodkjennelse av styret
12. Utleie av parkeringsplasser skal kun være til beboere i Hinna Pluss

Vedtatt i generalforsamlingen 26.mai 2009

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





## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

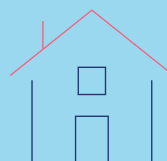
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 18 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0126/26

Adresse: Laberget 40C, 4020 STAVANGER, gnr. 16, bnr.  
1311, snr. 3, andelsnr. 105 i Hinna Pluss BRL med  
orgnr. 992 687 088 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 909 92 034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.09.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)