Laberget 90

Nabolaget Jåttåvågen - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Godt voksne**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Stadionparken Linje 11	6 min 0.5 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 7.8 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Jåttå videregående skole	11 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Gnist Stavanger	10 min
Uno-X Hinna	15 min

«Fredelig, nær sjøen.»

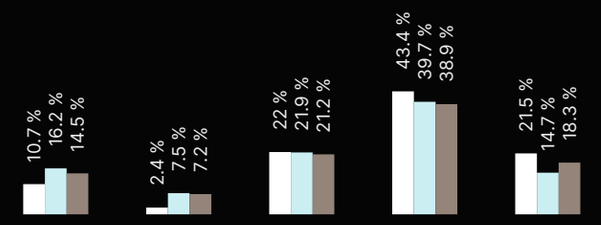
Sitat fra en lokalkjent

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

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	13 min 1 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	15 min 1.1 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Stadionparken	8 min
Helgø Meny Stadionparken PostNord	8 min 0.7 km

FINN

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

Egenerklæring

Laberget 90, 4020 STAVANGER

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Laberget 90	Laberget 90	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden Juli 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP6011718

Informasjon om selger

Selger

Halleraker, Thomas

Selger

Lindø, Stine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble påvist utettheter ved membran i sluk på bad i september 2026 i forbindelse med tilstandsvurdering. Dette ble utbedret og dokumentert på garanti.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering av bad inkl. ny membran.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør-service AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skifte av stikkontakter og lysbrytere. Utført av elektriker med fagbrev.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34572570

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stine Lindø	**2026-09-30**	**Thomas Halleraker**	**2026-09-30**

Identification

Stine Lindø

Identification

Thomas Halleraker

Signicat

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Laberget 90, 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1282, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11250-1984 **Referansenummer:** AN9883

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Michaelsen **Vår ref:** 011875

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Arnt Michaelsen
Uavhengig Takstingeniør
arnt@takst-team.no
951 33 566

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 fra 2007 i 3. etasje.

Leiligheten framstår som i god stand.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Det er trevinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Utgang til balkong fra stue/kjøkken. Betongdekke med fliser.
Rekkverk i metall og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat.
Veggene har malte flater på gips og betong. Himlingen har malte flater på gips og betong.
Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Baderommet er fra 2025. Det er fremvist dokumentasjon på baderommet.
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv, og elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørkoblinger ligger i himling på baderom.
Innvendige avløpsrør er av plast og antatt soil i skjulte konstruksjoner.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

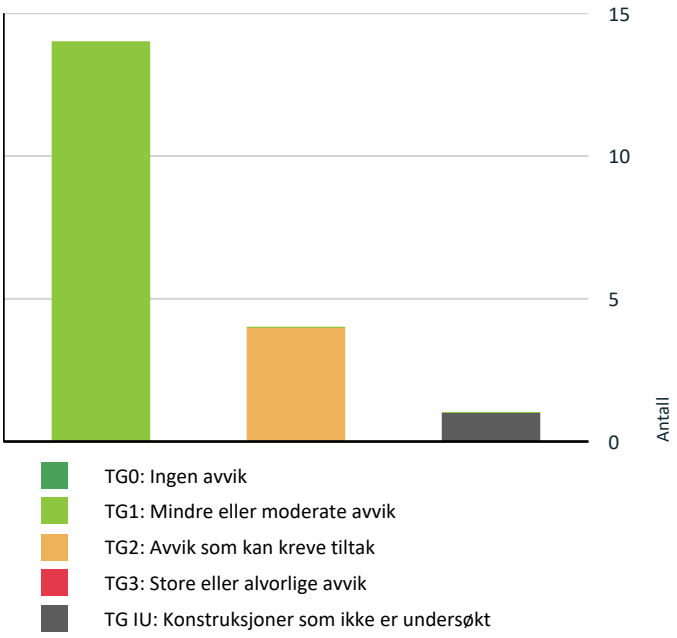
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt og oppusset.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue/kjøkken. Betongdekke med fliser. Rekkverk i metall og glass.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte fliser som har bom (hulrom).

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas lokal utbedring av fliser med bom for å hindre at flisene løsner eller at fugene sprekker opp, noe som kan føre til ytterligere skader på overflaten og underliggende konstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte flater på gips og betong. Himlingen har malte flater på gips og betong.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Skyvedører har ikke styrebeslag i bunn, denne er tatt bort når ny laminat er lagt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres styrebeslag i bunn på skyvedørene for å sikre stabil og korrekt funksjon. Manglende styrebeslag kan føre til at dørene går ut av posisjon, blir skadet eller vanskelig å bruke.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Baderommet er fra 2025 og utført av Brødrene Medalen AS.

Det er gjort utbedringer på baderom/membran rundt sluk i september 2026 etter at det ble påvist utettheter.
Konstruksjon på bad og soverom er åpnet opp og utbedret av Brødrene Medalen AS.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fremvist dokumentasjon på baderommet.

Det er fremvist pristilbud og utførelse på nytt bad (2025).
Det er fremvist bilde av membran overgang til sluk etter utbedring.
Det er fremvist sjekkliste og bildedokumentasjon av membran og overganger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen og byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer anbefales fuktbeskyttet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall er 25 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

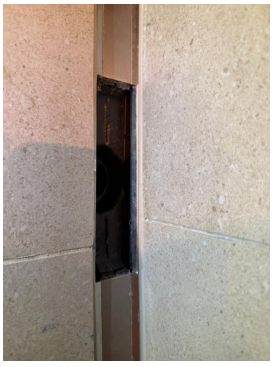
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

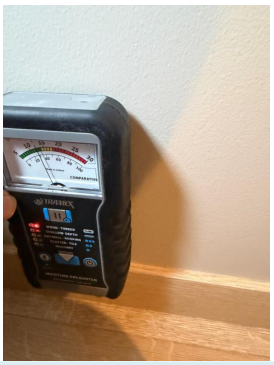
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Det har nylig vært åpnet opp mot dusj for utbedringer etter påvist utetthet ved første befaring med hulltaking på soverom mot dusj. Ved befaring 22.09.2026 ble det kun utført fuktsøk uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørkoblinger ligger i himling på baderom.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og antatt soil i skjulte konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann- eller personsikkerhetsfare.



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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann- eller personsikkerhetsfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

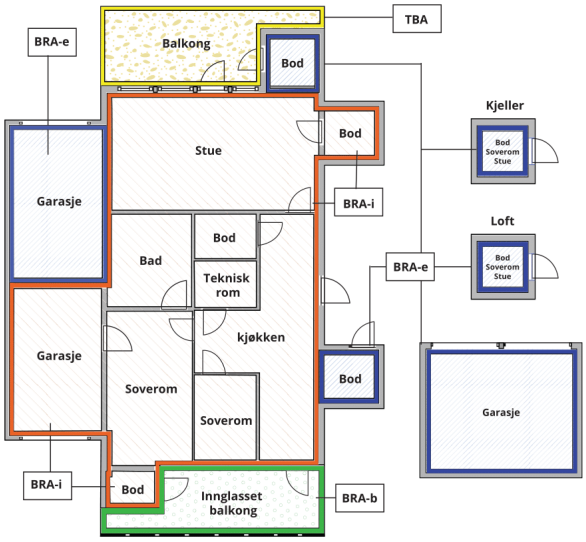
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	71			71	9
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**5**			**9**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Thomas Halleraker	Kunde
22.9.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Thomas Halleraker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1282		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laberget 90

Hjemmelshaver
Lindø Stine, Halleraker Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Jåttåvågen i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.04.2005		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.05.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	30.09.2026	Tekst og tilstand bad og tekst på avvik elektrisk er endret.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem 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.»*

Boligopplysninger:

Sameiet Fjordspeilet I
Laberget 90
4020 STAVANGER

Vår ref.: 2147/14
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Thomas Halleraker

Organisasjonsnr: 992 006 277 **Seksjonsnr:** 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 988**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 889
Tilleggsytelser:	Tv-pakke. Fiberaksess	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	11 684	Gjeld siste årsoppg.:	12 414
Klient ajourf. lån:	507 365,98	Klient gj. s. årsoppg.:	538 796

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 32601569077, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26.2
Saldo per 07.09.2026: 507 366
Andel av saldo: 11 684
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2032)
Oppgradering av brannvarslingsanlegg

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Svein Hultén
Adresse: Laberget 92
Postnr/-sted: 4020 STAVANGER
Telefon: Mob.: 90883372
E-post: fjordspeilet@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	12 414	Andre inntekter:	1 664
Annen formue:	48 197	Utgifter:	1 010		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 16/1282 - seksjon:14
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP6011718

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	71
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Sameiet Fjordspeilet I
Laberget 90
4020 STAVANGER

Vår ref.: 2147/14
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Thomas Halleraker

Organisasjonsnr: 992 006 277

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Brøk 71

Fasiliteter:

- Bygningen er en kombinasjon av lavblokk på 4 etasjer/høyblokk med 12 etasjer. Totalt 40 leiligheter.
- Kollektiv tv-pakke via Altibox - Fiberaksess dekkes av felleskostnadene.. Kontakt selger for mer informasjon
- Vaktmesteravtale
- Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseierne.
- Parkeringskontroll i felles parkeringsanlegg. Det er utstedet et parkeringsoblat til hver leilighet. Dette oblatet skal følge leilighet ved salg.
- Ordning for administrering av parkering via app/Easy park innført våren 2021. Kontakt styret i fjordspeilet Felles for mer informasjon.
- Oppgradering av brannvarslingssystemet planlagt i 2026.
- Noen seksjoner har båtplass i Sameiet fjordspeilet båthavn. Vær obs på at det krever separat kontrakt og oppdatering av ansvarlig for felleskostnader for båtplassen ved evt. salg der båtplassen medfølger. Kontakt styret for mer informasjon.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET FJORDSPEILET I

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Fjordspeilet I.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 16 bnr 1282 i Stavanger kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter private uteareraler (uteplasser). Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av uteareralet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet Fjordspeilet I er en del av et større sammenhengende boligområde i Hinna Park.
Øvrige byggetrinn består, av foruten Fjordspeilet I, eierseksjonssameiene Fjordspeilet II og Fjordspeilet III. Boligområdet er delt slik at parkeringsplassene og bodene utgjør egne næringsseksjoner ("Garasjeanlegget"). Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene ("Felleseiendommen").

Hver enkelt av næringsseksjonene i Garasjeanlegget og de delene som ligger rundt og mellom hver boligblokk eies av henholdsvis eierseksjonssameierne i Fjordspeilet I, II og III og administreres/organiseres av Sameiet Fjordspeilet Felles. Styret i Sameiet Fjordspeilet I representerer sameiet i Sameiet Fjordspeilet Felles (deltagelse i årsmøte osv.).
Sameiet Fjordspeilet I er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeanlegget og felleseiendommen gjennom sameiet Fjordspeilet Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtekter og avtale mellom sameierne.

Sameiet Fjordspeilet Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameiernes felles interesser.
I tillegg er det opprettet et eget tingsrettslig sameie for båtplasser som Fjordspeilet I, II og III disponerer, ("Sameiet Fjordspeilet Båthavn"). Styret i Fjordspeilet I representerer sameiet i forhold til Sameiet Fjordspeilet Båthavn (deltagelse i årsmøte osv.).

Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Fjordspeilet I fremgår av vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

§ 3 Formål

Den enkelte sameiers bruksenhet kan kun benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

§ 5 Fysisk bruk av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget og båtplasser i Båthavnen

En andel av parkeringsplassene er fordelt til de seksjonseiere i sameiene Fjordspeilet I, II og III, som ervervet plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en plass.

De resterende plassene i garasjen (inkludert de plassene som er i anlegget til Parken Panorama) kan benyttes fritt av de øvrige sameierne i sameiene Fjordspeilet I, II og III (men ikke av de seksjonseiere som har eksklusiv rett til plass). Ingen seksjonseier har rett til å ha mer enn ett kjøretøy på disse plassene om gangen.

Styret i Sameiet Fjordspeilet Felles står for den nærmere organiseringen/tildelingen av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sameiet Fjordspeilet Felles.

Garasjeanlegget skal være organisert slik at hver av sameierne i Fjordspeilet I, Fjordspeilet II og Fjordspeilet III skal ha lik rett til å benytte hver enkelt næringsseksjon. Dette innebærer at Fjordspeilet I skal ha en bruksrett i Fjordspeilet II og Fjordspeilet III sine næringsseksjoner i Garasjeanlegget samtidig som Fjordspeilet II og Fjordspeilet III skal ha en bruksrett i Fjordspeilet I sin næringsseksjon i Garasjeanlegget. Hver enkelt sameier skal dessuten ha rett til å ta i bruk hvert enkelt sameie sitt fellesareal for nødvendig tilkomst til Garasjeanlegget. Dette er nærmere regulert i sameieavtale mellom Fjordspeilet I, II og III samt i vedtektene til Sameiet Fjordspeilet Felles.

Leierett til båtplass i Båthavn tilkommer de seksjoner som erverver slik leierett ved erverv av seksjon i Fjordspeilet I, II eller III eller ved senere overdragelse av leierett fra en annen seksjonseier i ett av sameiene.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller båtplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Fjordspeilet I, II og III og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og Sameiet Fjordspeilet Båthavn. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie, med mindre annet er uttrykkelig nevnt i de enkelte sameiers vedtekter.

Forholdene omkring Garasjeanlegget og båtplassene er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

§ 6 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mobiltelefonnummer evt E-postadresse, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 01.03.2016 kr 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerhet og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 01.03.2016 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 01.03.2016 kr 750,-).

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være åtte uker før avholdelse av årsmøtet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr. § 6.

§ 9 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl. a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for den/de ansatte, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 12 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre ordensregler for Sameiet. Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet Fjordspeilet Felles og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse.

§ 13 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder smøring og justering av dør- og vindushengsler) påhviler den enkelte sameier. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking, samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse/rekkverksglass.

For leiligheter hvor innglasset balkong er montert, plikter sameier å sørge for at skader (eksempelvis glass, innfesting og lukkemekanismer) utbedres raskt og for seksjonseiers regning. Innglasset balkong ble i sin tid bestilt og bekostet av den enkelte sameier (evt. tidligere sameier) og inngår ikke i sameiets fellesareal og felleskostnader. For å sikre at HMS er ivaretatt i Sameiet, koordinerer styret periodisk service for seksjoner hvor innglasset balkong er montert. Kostnadene dekkes av seksjonseier.

For leiligheter hvor gasspeis/gasskomfyr er montert, gjelder samme prosess som for innglasset balkong.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt av balkonger/terrasser
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameiet Fjordspeilet I vil bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Fjordspeilet Felles (Garasjeseksjonene, det aktuelle fellesarealet og Felleseiendommen).

Alle felleskostnader for Sameiet Fjordspeilet Felles fordeles slik at hvert enkelt sameie i Fjordspeilet I, II og III skal bære sin andel av utgiftene knyttet til Garasjeanlegget og Felleseiendommen. Alle felleskostnader i sameiet Fjordspeilet Felles fordeles mellom de tre sameiene i henhold til antall seksjoner. Internt i sameiet fordeles kostnadene i henhold til sameiebrøken.

Kostnader knyttet til båtplassene i Sameiet Fjordspeilet Båthavn skal dekkes i sin helhet av de sameiere som disponerer båtplass, og fordeles mellom disse i henhold til egne vedtekter for Sameiet Fjordspeilet Båthavn. Sameiets ansvar for kostnader knyttet til drift av Sameiet Fjordspeilet Båthavn er således subsidiært.

§ 16 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18 Forsikring

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

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

Skade som gjelder selve seksjonen, eller som seksjonseier har kontrollansvar for, må seksjonseier selv dekke egenandel til forsikring, Jfr.Eierseksjonsloven § 32.

§ 19 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§ 20 Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

(Siste revisjon godkjent på Årsmøtet 22.05.2019)

Sameiet Fjordspeilet I



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Fjordspeilet I.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 20.04.2026, kl. 19:00

Felleslokalet Fjordspeilet III, Laberget 88

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Fjordspeilet I

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomitèens innstilling: Svein Hultén gjenvelges for to år.

Forslag til vedtak: Svein Hultén gjenvelges som styreleder for to år.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Valgkomtèens innstilling:
Berit Vass gjenvelges som varamedlem for ett år.
Frode Vestre Martinsen velges som nytt varamedlem for ett år.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomitèens innstilling:
Reidar Abrahamsen gjenvelges
Det mangler kandidat til ett medlem av komitèen. Det henstilles til benkeforslag på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Reidar Abrahamsen og

_____ velges til sameiets valgkomitè for ett år.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 504 644	1 433 076	1 504 721
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		47 520	47 520	46 320
Andre driftsinntekter		1 056	250 912	0
Sum Inntekter		**1 553 220**	**1 731 508**	**1 551 041**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	91 280	91 281	91 280
Forretningsførerhonorar		52 500	51 581	55 000
Tilleggstjenester forretningsfører		2 125	4 894	4 500
Revisjonshonorar	2	8 260	19 454	9 000
Vaktmestertjenester		54 090	51 405	57 000
Drift og vedlikehold	3	530 544	1 077 952	709 500
TV og/eller internett		46 332	46 332	47 520
Renovering		0	0	900 000
Forsikringer		218 594	219 068	229 000
Energi/strøm		57 447	59 162	60 000
Administrasjonskostnader		14 554	19 484	15 000
Sum kostnader		**1 075 727**	**1 640 614**	**2 177 800**
Driftsresultat		**477 493**	**90 894**	**-626 759**
Finansielle poster				
Renteinntekter		70 110	47 640	20 000
Kundeutbytte		2 118	22 688	0
Rentekostnader		43 838	53 917	39 000
Netto finanskostnader		**-28 390**	**-16 410**	**19 000**
Resultat	4	**505 883**	**107 304**	**-645 759**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 380	1 385
Forskuddsbetalte kostnader		230 836	218 594
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 208 867	1 783 235
Sum omløpsmidler		**2 454 083**	**2 003 214**
SUM EIENDELER		**2 454 083**	**2 003 214**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 143 981	638 098
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		400 000	400 000
Sum egenkapital	**5**	**1 543 981**	**1 038 098**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	538 797	594 783
Sum langsiktig gjeld		**538 797**	**594 783**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 178	128
Leverandørgjeld		262 993	264 220
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		91 280	91 280
Påløpne renter		182	250
Annen kortsiktig gjeld		10 672	14 454
Sum kortsiktig gjeld		**371 305**	**370 333**
Sum gjeld		**910 102**	**965 116**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 454 083**	**2 003 214**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Svein Hultén	Bjørn Storø	Eva Karin Ask
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	80 000	80 001
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum personalkostnader	**91 280**	**91 281**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	131 828	99 355
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	95 377	583 172
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	244 536	324 851
6630 Vedlikehold uteområde	1 730	8 571
6780 Drifts- og serviceavtaler	57 074	62 003
Sum	**530 544**	**1 077 952**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**505 883**	**107 304**
Avdrag på lån	-55 986	-60 318
Endring arbeidskapital	**449 897**	**46 986**
Omløpsmidler	**2 454 083**	**2 003 214**
Kortsiktig gjeld	**371 305**	**370 333**
Arbeidskapital	**2 082 778**	**1 632 881**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	1 143 981	505 883	638 098
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	400 000	0	400 000
Sum Egenkapital	**1 543 981**	**505 883**	**1 038 098**

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Rogaland Sparebank**
Formål:	Oppgradering av brannvarslingsanlegg
Lånenummer:	**32601569077**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Fra dato litt usikker
Beregnet innfridd:	30.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	594 783
Avdrag i perioden:	55 986
Lånesaldo 31.12:	**538 797**
Saldo 5 år frem i tid:	181 214

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fjordspeilet I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fjordspeilet I

Styreleder	Svein Hultén (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Eva Karin Ask (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Bjørn Storø (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Fjordspeilet I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjordspeilet I som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: THUUR-4E416-MWTZZ-O30V4-2EZGF-H1D4W

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: THUUR-4E416-MWTZZ-O30V4-2EZGF-H1D4W

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-20 09:55:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: THUUR-4E416-MWTZZ-O30V4-2EZGF-H1D4W

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Fjordspeilet I

Sameiet Fjordspeilet I ligger i Stavanger kommune og består av 40 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 992006277.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Svein Hultén
Styremedlem, Eva Karin Ask
Styremedlem, Bjørn Storø
Varamedlem, Sondre Sand Stangeland
Varamedlem, Berit Vass

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet
Det har i denne perioden vært avholdt 3 ordinære styremøter hvor i alt 15 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har også deltatt i fellesmøter med de andre styrene i Fjordspeilet II og III for å diskutere prosjektet for oppgradering av brannvarslingsanlegget. Vi har også deltatt på møter arrangert av Hinna Park Velforening.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid

Vaktmester gjennomfører regelmessig inspeksjonsrunder på bygget og følger opp eventuelle avvik med styreleder der dette er påkrevd.

Vedlikehold

Heis og branntekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg og brannvifter, rappelleringspunkt etc. er vedlikeholdt/kontrollert i henhold til serviceplan og intervallkrav avtalt med de enkelte leverandørene.

Utbedring av skader og andre hendelser:

- To av de totalt ni ventilasjonsviftene på taket sluttet å fungere i 2025. Disse viftene måtte skiftes da det ikke lenger fantes aktuelle reservedeler. Dette medførte en vesentlig kostnad for sameiet, og vi må forvente at det er behov for ytterligere utskiftinger i årene fremover.
- Etter at vi sjekket markedet for serviceavtaler for heisene, fornyet vi avtalen med OTIS til en vesentlig lavere kostnad enn hva vi hadde i vår tidligere avtale med dem. Vi nyter nå godt av rabattavtale som er inngått via Bate. På slutten av 2025 ble det installert nye alarmenheter i heisene våre. Det er montert et eget betjeningspanel for heisalarmene. Bakgrunnen for utskiftingen er den planlagt nedstengningen av de gamle mobilnettene i Norge. Nødstrømsbatterier ble også skiftet.

Utbedring av brannsikring:

Alle sameiene i Fjordspeilet signerte høsten 2025 kontrakter med Bravida om oppgradering av brannvarslingsanlegget. Prosjekteringen har tatt lang tid, men vi har nå fått opplyst at prosjektdokumentasjon er oversendt ansvarlig søker slik at formell søknad om igangsettelse kan sendes til kommunen i nærmeste fremtid.

Styrets planer for 2026/2027

- Finne årsaken til lekkasjene som forårsaker vanninntrenging i trappegang og boder i nr. 92. Utbedre feilene. Vi er i dialog med Allfug om denne jobben, og de var på befaring tidlig i mars
- Installasjon av nytt brannvarslingsanlegg
- Vurdere alternativer for nytt porttelefonanlegg
- Ta i bruk Bate sitt internkontrollsystem Bevar-HMS

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Bate er vår forretningsfører og KPMG er revisor.

Eiendom og forsikring

Sameiet Fjordspeilet I er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP6011718.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker*!* Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Økonomi

Likviditeten i sameiet er god og felleskostnadene har for 2026 blitt holdt uendret, på samme nivå som i 2025.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

-Leveranse av TV-pakke /internett fra Altibox/Lyse

-Serviceavtale for heis med Otis

-Serviceavtale for vifter med Simex Rør AS
-Serviceavtale for branndører med Firesafe
-Serviceavtale via Fjordspeilet Felles for brannvarslingsutstyr med Autronica Fire and Security AS

-Avtale med Crane Tech as for kontroll av rappelleringsfester
-Avtale om vaktmestertjenester for fellesområder med Bate
-Avtale om renhold i innvendige fellesområder med Cares (som har kjøpt opp Allrent)
-Serviceavtale for gasspeis/komfyr/grill med Knoph VVS & Gassteknikk
-Avtale med Lyse Energiservice for viderefakturering av varmtvann og gass
-Strømavtale med Fortum Strøm AS

Årsrapporten er godkjent av styret 17. mars 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Valgkomiteens innstilling for Sameiet Fjordspeilet for perioden 2026-2027

De som er på valg:
Styreleder: Svein Hulten
Varemedlem: Sondre Sand Stangeland.
Varamedlem: Berit Vass

Følgende forslag til nye Styremedlemmer for 2026:
Styreleder: Svein Hulten – Gjenvalg for to år.
Varamedlem: Sondre Sand Stangeland utgår og Frode Vestre Martinsen tar valg for ett år.
Varamedlem: Berit Vass. Gjenvalg, ett år.

Valgkomiteens kommentarer:
Valgkomiteen henstiller styret til å oppfordre seksjonseiere til å stille som kandidater til styreverv fremover.
Svein Hulten ønsket i utgangspunktet å trekke seg som styreleder ved årets valg, men med de pågående sakene som styret jobber med for tiden, så er det viktig med kontinuitet i styret og mest mulig smidig overgang ved neste års valg, da Svein mest sannsynlig inntrer sin pensjonisttilværelse 100%.

Det er det kommet signaler om at begge styremedlemmene Eva Karin Ask og Bjørn Storø som har ett år igjen av sine verv, ikke ønsker gjenvalg ved neste årsmøte 2027. Dette er også en viktig faktor for rekruttering til styret i året som kommer.

Vi håper at flest mulig eiere møter til Årsmøtet og at det settes fokus på viktigheten av styrets arbeid med informasjon om at vi ved neste ås valg vil få utfordringer med å skaffe kandidater til styreverv. Det skal da velges styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Vi håper at begge varamedlemmene kan være interesserte i å tilegne seg erfaringer for å jobbe videre med de viktige sakene som styret i dag har fokus på, samt ordinært Styrearbeid.

Valgkomiteen:
Harald Dykesten trekker seg fra valgkomiteen ved årets valg og det må velges en ny representant. Vi håper det lar seg gjøre med benkeforslag under Årsmøtet.

Undertegnende Reidar Abrahamsen kan stå i valgkomiteen frem til neste Årsmøte, 2027.

Hilsen Harald og Reidar.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fjordspeilet I mandag 20.04.2026 kl. 19:00 -

Felleslokalet Fjordspeilet III, Laberget 88 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Svein Hultén ble valgt til møteleder

Eva Karin Ask ble valgt til sekretær

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

Vedtak:
Andre Wietfeldt ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 8 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert.

Totalt 9 stemmeberettigede.

Tatt til orientering. Det ble kommentert at det var lav møtedeltakelse, og at man kan vurdere å dele ut innkalling på papir i postkassene for å få flere til å stille i fremtiden.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Gjennomgang av årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026.

Det ble kommentert at kvaliteten på vaskingen av fellesarealer ikke var som forventet gitt prisøkningen fra foregående år. Styret vil vurdere å ta dette opp med leverandør.

Det ble videre kommentert at kledningen på fasaden i lavblokken (no. 90) er moden for beising. Styret vil vurdere saken.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomitèens innstilling: Svein Hultén gjenvelges for to år.

Vedtak:
Svein Hultén ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomtèens innstilling:
Berit Vass gjenvelges som varamedlem for ett år.
Frode Vestre Martinsen velges som nytt varamedlem for ett år.

Vedtak:
Berit Vass og Frode Vestre Martinsen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling:
Reidar Abrahamsen gjenvelges
Det mangler kandidat til ett medlem av komitéen.
Det henstilles til benkeforslag på årsmøtet.

Kirsten Grimsmo meldte seg frivillig i møtet.

Vedtak:
Reidar Abrahamsen og Kirsten Grimsmo ble valgt til valgkomité.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Svein Hultén, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Eva Karin Ask, valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Bjørn Storø, valgt i 2025 for to år
Varamedlem: Berit Vass, valgt i 2026 for ett år.
Varamedlem: Frode Vestre Martinsen, valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Fjordspeilet I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Hultén (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Eva Karin Ask (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Andre Wietfeldt (sign.)	22.04.2026

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FJORDSPEILET I

VELKOMMEN TIL SAMEIET FJORDSPEILET I

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene etablert.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i leilighetene og fellesområdene i sameiet. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

HMS - SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).
Internkontroll i sameiet gjennomføres ved hjelp av en internkontrollprosess med HMS plan og dokumentasjon som inneholder bl.a. teknisk informasjon om sameiet. HMS vernerunder utføres hvert halvår og ellers ved behov. Vernerundene inkluderer kartlegging av faremoment inklusive fellesområder, brannsikkerhet, el-sikkerhet og forurensing. HMS er hele styrets ansvar, og det er intern arbeidsfordeling for oppfølging av tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/ innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

For enkelte av bodene, er det nødvendig med periodisk tilgang for kontroll og inspeksjon av gassrør som går igjennom boden. Disse bodhengelåsene vil være tilpasset slik at også 'vaktmester-nøkkelen' gir tilgang. Følgelig må ikke vedkommende hengelås skiftes ut med annen lås.

Gang, trapper og andre rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler, barnevogner og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor leiligheten og i ytre rom som tilhører leiligheten, besørge forsvarlig vedlikehold. Dette inkluderer ansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet, elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Ansvaret inkluderer også å besørge enklere vedlikehold som smøring og justering av dør- og vindushengsler. Dette er spesielt viktig for å unngå fuktskader på dørterskler, dør- og vindusrammer og for å unngå at vind får tak i dører og vinduer. Alle avløp må holdes åpne.

Se forøvrig § 13 Vedlikehold av bruksenheter i Sameiets vedtekter.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom leiligheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet.

Sameiets styre skal ha skriftlig melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. Egenandel for forsikringsskader som har sitt opphav i den enkelte sameierseksjon/bruksenhet, men dekket via sameiets fellesforsikring, skal som hovedprinsipp belastes vedkommende sameier.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader /muggdannelse i leiligheten. Det er viktig at ytterveggsventilene holdes åpne slik at leiligheten forsynes med tilstrekkelig tilførsel av luft.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

I toaletter skal det ikke skyldes ned bind, bleier eller andre artikler som kan forårsake gjentetting. Fett og andre rester fra matlaging skal ikke skylles ut i vask eller toalett, men helles i egnet forpakning og kastes i avfallsspann. Grønnsakkvern i kjøkkenavløp skal ikke monteres da avløpsrør i sameiet ikke er dimensjonert for dette.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Husk å teste røykvarslerne jevnlig samt årlig batteriskifte. Røykvarslere har typisk 10 års levetid, og anbefales skiftet ut etter dette.

VEGGDYRSKONTROLL

Eier må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker, skjeggkre e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr/skadedyr i en leilighet må eier for egen regning sørge for desinfeksjon eller annen egnet skadebekjempelse. Dersom eier ikke foretar seg det nødvendige har sameiet anledning til å få satt desinfeksjonen eller skadebekjempelse i verk for eiers regning.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader og uegnet bruk på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger på kort eller lengre sikt.

PARKERING

Parkering må foregå på oppmerkede plasser og slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Vasking/spyling av bil eller sykkel skal ikke foregå på fellesarealene. Sykler parkeres i sykkelstativ, privat sportsbod eller felles sykkelparkering.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets fellesområder.

RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.
Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare utføres dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager, og mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager skal det være ro i sameiet.
Bygningsarbeid/renovering av leilighet kan utføres i perioden mellom kl 07.00 og 18.00 på hverdager. Husk nabovarsel.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra balkonger, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal ikke monteres på rekkverk på balkongene grunnet fare for nedblåsing. Husk også at sameiet er utsatt for mye vær og vind i Jåttåvågen, så hold gjenstander sikret på balkongene og eventuelle glassdører på balkongene lukket når det ikke er tilsyn.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter skal leveres på apotek.
For store mengder avfall, benyttes IVAR gjenbruksstasjon som er etablert på Forus. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til bebyggelsen, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - MONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer eller installasjoner som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes om styrets godkjennelse for innglassing av balkonger/terrasser, montering av markiser, plattinger, levegger e.l. Dersom slikt utstyr vurderes montert, skal type, utforming, fargevalg etc. samordnes for eventuell godkjennelse av styret.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Badestamp og lignende tillates ikke grunnet stor punktbelastning, potensiell ekstra slitasje på membran/underliggende isolasjon og/eller fare for vannlekkasje som kan forplante seg i bygningsmassen og medføre ekstra kostnader.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å skape trivsel i Sameiet Fjordspeilet 1 ved klare regler for å holde ro, orden og ikke påføre sameiet unødvendige ekstrakostnader, og for at alle i fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne, men noen plikter er nødvendige for å sikre et godt og trygt bomiljø.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge – husordensreglene for Sameiet Fjordspeilet 1.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Stavanger, 22. mai 2019
Sameiet Fjordspeilet I

Reviderte Husordensregler vedtatt på årsmøtet 22. mai 2019

Sameiet Fjordspeilet

Båthavn



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Det vil si en representant fra hvert av Sameiene Fjordspeilet I+II+III. I tillegg har styret i Sameiet Fjordspeilet Båthavn møte- og talerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. sameier.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 20.05.2025, kl. 17:30

Laberget 88.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024 og budsjett for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Godkjenning av vedlikeholdplanen for 2025

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år

6.2 Valg av valgkomité

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Fjordspeilet Båthavn

2. Årsregnskapet for 2024 og budsjett for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
Arbeidskapitalen overføres til neste år.

Budsjettet for 2025 godkjennes.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret har for perioden 2023-2024 vært kr 27.000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen endres til kr 30.000,- for perioden 2024-2025.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Godkjenning av vedlikeholdplanen for 2025

Se vedlagte vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen for 2025 godkjennes som fremlagt.

6. Valg

Georg Groven (SF2) er valgt som leder for 2 år fra 2024 og er ikke på valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år

Styremedlem, Steinar Bjugn (SF1) valgt for 2 år i 2023, på valg
Styremedlem, Tom Reidar Nordvoll (SF3), valgt for 2 år i 2023, på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem, Steinar Bjugn (SF1), gjenvelges for 2 år
Styremedlem, Tom Reidar Nordvoll (SF3), gjenvelges for 1 år

6.2 Valg av valgkomité

De tre sameierne utnevner hver sin representant som inngår i valgkomiteen fra 2025 til 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		133 920	128 736	144 720
Sum Inntekter		**133 920**	**128 736**	**144 720**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	30 807	30 807	33 800
Forretningsførerhonorar		23 676	22 584	24 900
Revisjonshonorar	2	8 894	8 189	7 400
Vaktmestertjenester		13 815	13 176	14 300
Drift og vedlikehold	3	7 579	7 471	31 000
Forsikringer		19 961	17 849	23 000
Energi/strøm		4 808	4 539	5 500
Administrasjonskostnader		5 460	3 896	7 100
Sum kostnader		**114 999**	**108 511**	**147 000**
Driftsresultat		**18 921**	**20 225**	**-2 280**
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 943	7 947	10 000
Netto finanskostnader		**-10 943**	**-7 947**	**-10 000**
Resultat	**4**	**29 865**	**28 172**	**7 720**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		310	311
Forskuddsbetalte kostnader		4 873	19 961
Andre fordringer		1 310	1 583
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		289 094	270 004
Sum omløpsmidler		**295 587**	**291 859**
SUM EIENDELER		**295 587**	**291 859**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		289 239	259 374
Sum egenkapital	**5**	**289 239**	**259 374**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		645	650
Leverandørgjeld		5 287	31 422
Annen kortsiktig gjeld		415	413
Sum kortsiktig gjeld		**6 347**	**32 485**
Sum gjeld		**6 347**	**32 485**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**295 587**	**291 859**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Georg Groven	Tom Reidar Nordvoll	Steinar Normann Bjugn
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	27 000	27 000
Arbeidsgiveravgift	3 807	3 807
Sum personalkostnader	**30 807**	**30 807**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktøy	0	1 598
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 238	5 873
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 341	0
Sum	**7 579**	**7 471**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**29 865**	**28 172**
Endring arbeidskapital	**29 865**	**28 172**
Omløpsmidler	**295 587**	**291 859**
Kortsiktig gjeld	**6 347**	**32 485**
Arbeidskapital	**289 239**	**259 374**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	29 865	29 865	0
Annen Egenkapital	259 374	0	259 374
Sum Egenkapital	**289 239**	**29 865**	**259 374**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fjordspeilet Båthavn.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Styreleder	Georg Groven (sign.)	17.04.2025
Styremedlem	Steinar Normann Bjugn (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Tom Reidar Nordvoll (sign.)	15.04.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: U2VDN-Z2J4C-BIF96-NQ7LR-AAT99-L87Y6

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U2VDN-Z2J4C-BIF96-NQ7LR-AAT99-L87Y6

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-22 14:32:20 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: U2VDN-Z2J4C-BIF96-NQ7LR-AAT99-L87Y6

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Sameiet Fjordspeilet Båthavn ligger i Stavanger kommune og består av 3 stk trebrygger, hver med 12 båtplasser, til sammen 36 båtplasser utstyrt med utriggere og fortøyningsbommer.

I sameiet inngår gangvei og trapper fra gatenivå ned til hver av trebryggene hvor det er installert lys, uttak for strøm og vann, varslingsplakater og redningsmateriell i form av livbøyer med tilstrekkelig tauverk.

Sameiets organisasjonsnummer er 994336916.

Bate boligbyggelag er sameiets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Georg Groven
Styremedlem, Steinar Normann Bjugn
Styremedlem, Tom Reidar Nordvoll

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 19 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:
Det har ikke vært arrangert felles arrangementer

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
Fulgt opp vedlikeholdsplanen som vedtatt siste årsmøte.
Holde god orden og renhold langs bryggene.

HMS-arbeid:
Ettersyn og kontroll av redningsutstyret som er installert og at det er i forsvarlig stand.
Sikre ferdselen langs bryggene.

Styrets planer fremover

- Iverksette overføring av Gnr/bnr 16/1600 og 16/1601 som ligger inne i matrikkelen som to unike eiendommer. Planen er å dele hver av disse parsellene i to og så legge disse til tilstøtende eiendommer bebygd med boligblokker, sem styret antar var i tråd med intensjonen i planen. Utliggere ligger tilknyttet tilstøtende arealer. Deling kan da foretas i tråd med plan. Styret har engasjert Bjørnsen Advokatfirma AS for å gjennomføre prosessen.
- Alternativt kan SE Fjordspeilet Båthavn, som et tingsrettsligsameie, få overført begge eiendommene. Dette vil bli avklart under prosessen.
- Fortsette oppfølging av sikkerheten i båthavnen ved å holde orden og renslighet på et høyt nivå
- Utføre tekniske inspeksjoner av oppheng/fest for utriggere og fortøynings bommer.
- Kjøpe inn 66 nummerskilt og feste disse på kaikanten i senter av hver båtplass

Forsikringsavtale

Sameiet Fjordspeilet Båthavn er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562829.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Sameiet Fjordspeilet Båthavn

Vedlikeholdsplan 2025

Dato 04.05.2025
Rev.: 01

Post	Område	Spesifikasjon	Kostnad Kr	Leverandør	Status
1	HMS	Vedlikehold av redningsutstyr, tauverk og livbøyer mellom Laberget 94 og 96 samt på østsiden av Laberget 96.	3.000	Styret	Planlagt for våren 2025
2	Vannslanger	Koblingsutstyr for vannslange og oppheng	2.000	Styret	
3	Kai dekk	Høytrykksvask vår og høst av alle 3 bryggene inkludert området utenfor Laberget 94/96 mot nord.	15.000	Bate	
4	Elektrisk anlegg	Vedlikehold av lamper langs bryggene og kontroll av utvendige kontaktpunkter	6.500	Styret	
5	Utriggere	Kontroll av bordgang, utskifting av enkelte bord avdekket etter inspeksjon	4.500	Styret	
6	Vaktmester tjenester	Ukentlig tilsyn av bryggene med redningsmateriell og tekniske anlegg	14.300	BATE	Løpende oppdrag som inngår i egen budsjettpost
	Totalt hele området	Sum vedlikeholdskostnader	31.000		

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no