

aktiv.

Kvernbekkveien 8U, 4073 RANDABERG

Endrestø- Flott stor leilighet over to plan. To vestvendte balkonger med utsikt.



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 178 202,-
Omkostn.: Kr 128 340,-
Total ink omk.: Kr 5 206 542,-
Felleskostn.: Kr 5 658,-
Selger: Jorunn Bergjord
Eirik Sigurd Bergjord
Kjersti Bergjord

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 131/137 kvm
Tomtstr.: 4117 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 447
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1413260029

Endrestø- Flott stor leilighet over to plan. To vestvendte balkonger med utsikt.

Dette er en lys, innholdsrik og flott leilighet som går over to plan. Planløsningen er gjennomtenkt, med første etasje hvor man har "alt på ett plan". Loft etasjen har en luftig loftstue med store vindusflater som gir godt med dagslys og ikke minst en flott utsikt. Loftstuen har også ekstra takhøyde. Begge etasjene har vestvendt balkong med utsikt.

Kvernbekkeveien har en landling beliggenhet på Endrestø med flott havutsikt. Her har man flott turområder i umiddelbar nærheten som turstien langs sjøen og rundt Hålandsvannet. Kort vei til både Randaberg og Stavanger sentrum. Nærhet til E39 som gir enkel tilgang til bydelene rundt. Skole og barnehager i nrområdet. Bussholdeplass ved Kvernevikveien.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	138
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 137 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 81 kvm

BRA-e: 6 kvm

4. etasje

BRA-i: 50 kvm Loft etasje

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 kvm

4. etasje

13 kvm Loft etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Lovlighet

I 3.etasje er det ene soverommet fjernet til fordel for større entrè. Boden ved trapp er også fjernet. På loft brukes den ene boden som vaskerom, og den andre boden som hobbyrom/kontor. Endringene vil kunne kreve søknad om bruksendring.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 20.04.26.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4117 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Kvernekkveien har en landling beliggenhet på Endrestø med flott havutsikt. Her har man flott turområder i umiddelbar nærheten som turstien langs sjøen og rundt Hålandsvannet. Kort vei til både Randaberg og Stavanger sentrum. Nærhet til E39 som gir enkel tilgang til bydelene rundt. Skole og barnehager i nærområdet. Bussholdeplass ved Kvernekkveien.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, boligblokk og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Endrestø friluftsbarnhage (1-6 år)

Havglimt barnehage (1-5 år)

Viste barnehage (1-5 år)

Skole

Goa skole (1-10 kl.)

Randaberg videregående skole

The International School of Stavanger

Fritid

Nærmiljøanlegg Endrestø. Ballspill

Endrestø nærmiljøanlegg - ballbinge. Ballspill

Raft treningsstudio

SKY Fitness Randaberg

Offentlig kommunikasjon

Buss: Endrestø nord. Linje 3, X76, N84

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Fly: Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra balkong og takvindu.

Plastrenner og nedløp.

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er innkledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

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

Informasjon hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 20.04.26.

Innhold

Loft: loftstue, soverom, hobbyrom/gjesterom, bad, vaskerom (ikke byggemeldt)

3. etasje: entrè soverom, stue/kjøkken, bad (med opplegg for vaskemaskin) og bod.

Det har opprinnelig vært et ekstra soverom som er tatt inn i gangen/entrèen.

Standard

Dette er en lys, innholdsrik og flott leilighet som går over to plan. Planløsningen er gjennomtenkt, med første etasje hvor man har "alt på ett plan". Loft etasjen har en luftig loftstue med store vindus-flater som gir godt med dagslys og ikke minst en flott utsikt. Loftstuen har også ekstra takhøyde. Begge etasjene har vestvendt balkong med utsikt.

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 20.04.26.

Leiligheten fremstår i normalt god stand i forhold til alder.

Innvendig

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

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

Bad

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

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Vaskerom

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(betongvegg og bad). Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning. Baksiden av gipsen som ble borret ut av veggen har spor etter svertesopp, dette kan skyldes fukt som har oppstått på ett tidligere tidspunkt.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/

avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

*Utvendig

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra balkong og takvindu. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Plastrenner og nedløp.

Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.

Normal levetid på renner er 20-30 år.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og balkongdekke for å sikre god ventilasjon bak kledningen, samt utbedre eller skifte ut slitt kledning ved balkongen i 3. etasje. Manglende ventilasjon og slitasje kan føre til økt risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Kledningen er ført helt ned til balkong dekket, dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen. Deler av kledningen ved balkong i 3. etasje bærer preg av slitasje.

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. Litt slitasje på balkongdør på loft.

*Innvendig

Overflater

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

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvoverflater med slitasje og høydeforskjeller bør utbedres for å sikre jevn og funksjonell overflate, samt redusere risiko for ytterligere skader eller snublefare. Stedvis har gulvoverflater litt slitasje, noen plasser litt høydeforskjell.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Loft-bad-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Loft-vaskerom-overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt to forskjellige typer belegget. Deler av belegget har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Loft-vaskerom-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Loft-vaskerom-ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

*Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:

*Innvendig

Loft-bad-overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det å foreta en lokal utbedring av fallforhold på våtrom er krevende. Det må derfor vurderes opp mot bruken og alderen på rommet. Det er motfall fra terskel og ca 70-80cm inn på gulvet. Det er lokalt fall rundt sluk, men ikke langt nok ut på gulvet.

3.etasje-bad-generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Fliser på vegger er fra 2007, fliser på gulv noe før, disse er lagt over det org vinylbelegget(som er brukt som tettesjikt). Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Forhold som har fått TG-IU:

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia, som betales via felleskostnadene.

Parkering

Garasje med el-billader. Det foreligger ikke skriftlighet på at garasjen hører til seksjonen.

Solforhold

Vestvendt balkong.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 6642988

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det gjøres oppmerksom på følgende:

Sameiet renoverer heis. Prosjektet lånefinansieres og det vil derfor medføre fellesgjeld i sameiet. Det må derfor påregnes økning i felleskostnader og andel fellesgjeld.

Ved eierskifte belastes kjøper med kr. 1000 for sameiets utgifter til administrasjonskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten selges via fullmektig og har ikke bebodd denne, som har derfor begrenset kunnskap om denne.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at energimerkingen er hentet fra Eiendomsverdi og er datert 25.11.2024.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

178 202 (Andel av fellesgjeld)

5 078 202 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

126 950 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 340 (Omkostninger totalt)

140 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 206 542 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 218 442 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 221 242 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 5 978 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon og grunnavgift betales via felleskostnadene. Dette ref Randaberg kommune. Tallene som er oppgitt er fra 2025.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir fakturert sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 412 016 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 648 062 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er beregnet ut fra Skatteetatens boligverdikalkulator og er gjeldende for inntekståret 2025.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

132/2199

Felleskostnader inkluderer

Personalkostnader
Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter (kun renovasjon og grunnavgift)
Ladekostnader EL-bil
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 658

Andel Fellesgjeld

Kr 178 202

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.04.2026

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet**Sameienavn**

Hålandsparken 2 Sameiet

Organisasjonsnummer

980525058

Om sameiet

Hålandsparken 2 Sameiet med 22 enheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208557912

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 2 968 678,00

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har en avtale med OBOS Factoring

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Sameiet renoverer heis. Prosjektet lånefinansieres. Utgiftene til renovering av heis samt utskifting av skyvedører til terrasse er finansiert ved låneopptak i OBOS banken.

Låneutgiftene er inkludert i fellesutgiftene.

Hvert eneste år i januar økes fellesutgiftene med 5% for å holde tritt med den generelle prisøkningen i samfunnet.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 447, seksjonsnummer 11 i Randaberg kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.05.1993. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- boligen skal ha slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom
- alt utvendig rekkverk må ferdigstilles
- adkomst og parkering må opparbeides og ferdigstilles før boligen tas i bruk
- lekeplass må opparbeides samtidig som bygget. Jamfør byggetill.
- boder skal ferdigstilles samtidig med boligene
- heis skal være godkjent av heiskontrollen
- nødvendig merking skal være ferdigstilt
- alle rømningsveier og nødvendig rømningsutstyr skal være ferdigstilt før bygget tas i bruk
- mindre innvendige arbeider gjenstår

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført / selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført (stryk det som ikke passer).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tegninger/lovlighet

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

bod i 3.etasje som fremkommer på byggetegningene mellom trapp og stue er tatt inn i stuen. ett av soverommene i samme etasje er tatt bort til fordel for større entrè/gang.

På loftet er det kun ett godkjent soverom. Bod ved trapp er innredet som soverom men dette er ikke godkjent som rom for varig opphold. Bod nr 2 i samme etasje er innredet til vaskerom. Dette er ikke byggemeldt og kan derfor ikke ansees som godkjent. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.05.1993.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplan

Id 1984001

Navn Reguleringsplan for Endrestø

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.08.1984

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/448/1984001_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 3 759 m

Formål Boliger

Id 2014003

Navn Detaljregulering av fv. 409 transportkorridor vest

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.09.2019

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/2143/2014003_Bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 16 m

RPHensynsonenavnH140

RPSikring Frisikt

Delareal 280 m

Formål Boligbebyggelse

Feltnavn B

Delareal 280 m

Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal 64 m

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o_SVG

Delareal 15 m

Formål Gang-/sykkelveg

Feltnavn o_SGS

Kommuneplan

Id 2015002

Navn Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.06.2019

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/2266/2015002_%20Planbestemmelser%20kommuneplan%20siste.pdf

Delarealer Delareal 80 m

Arealbruk Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende

Delareal 3 879 m

KPHensynsonenavnH310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 4 037 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Ved fremleie av en seksjon belastes eier med kr 1000 for sameiets utgifter til administrasjonsutgifter.

Leiekontrakten skal fremlegges for styret til godkjenning før leieavtalen signeres.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort til overtagelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Ansvarlig megler bistås av

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

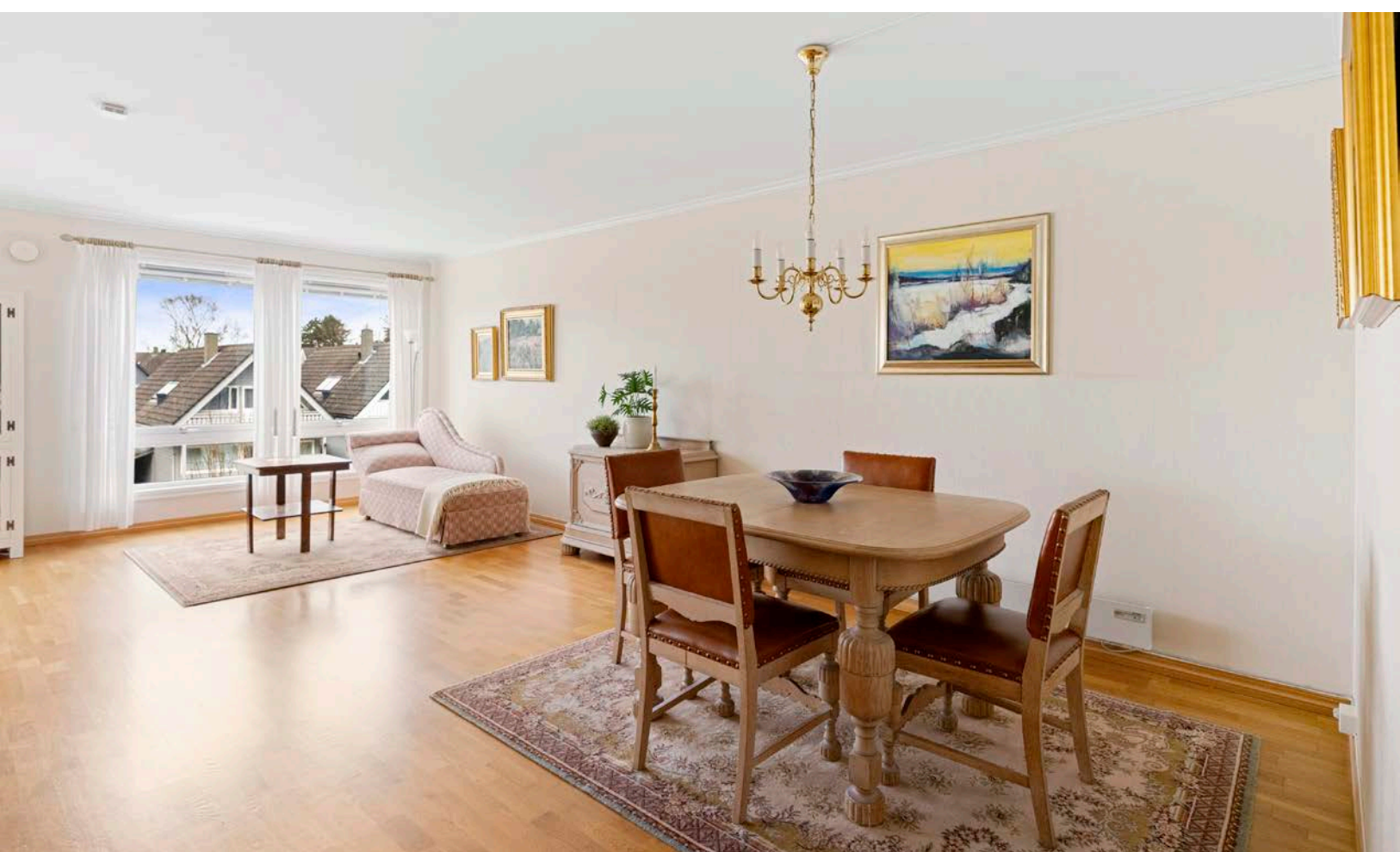
22.04.2026





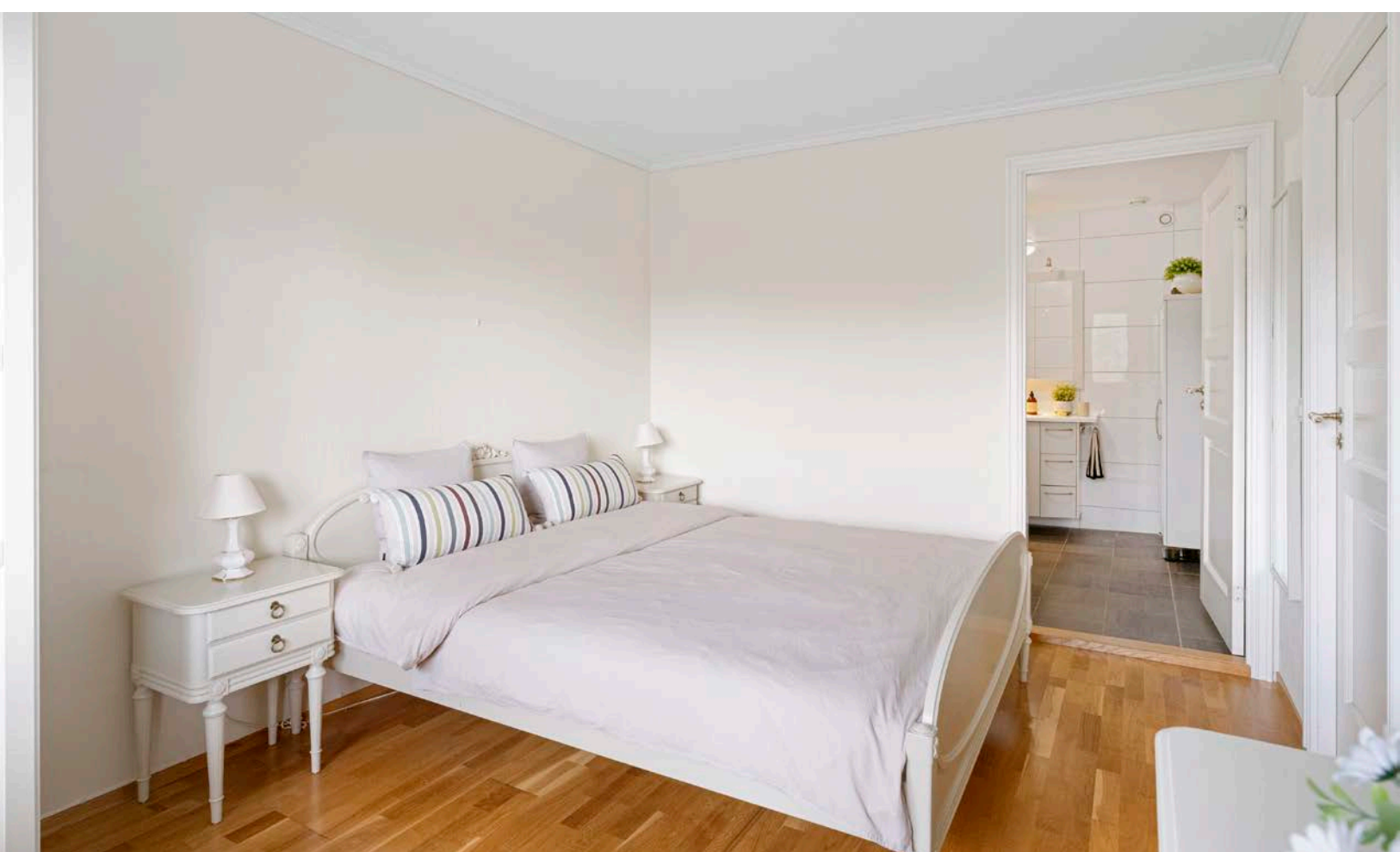




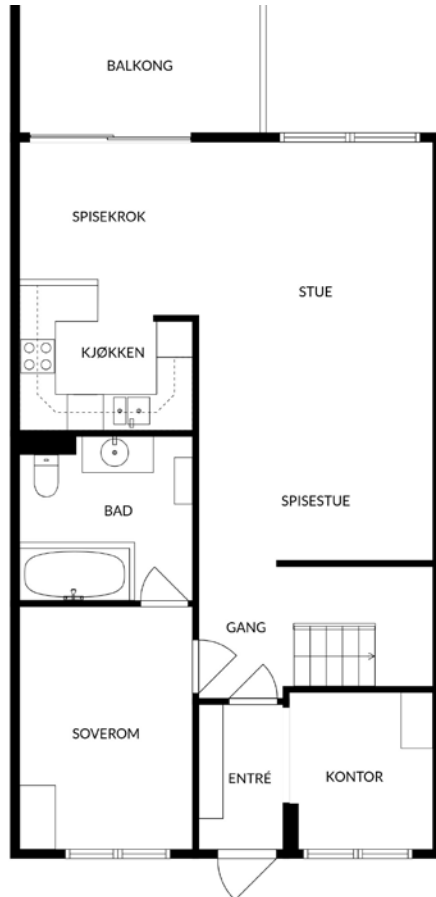


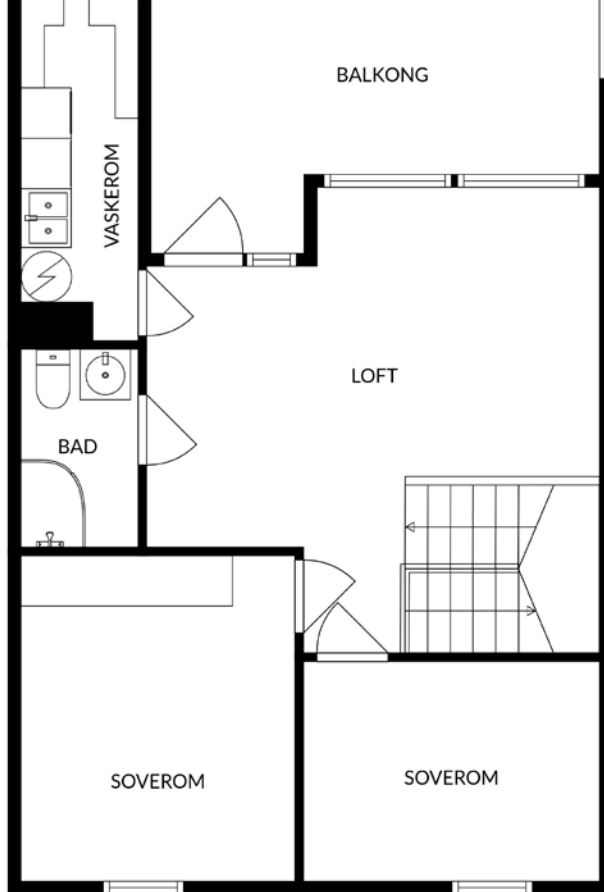


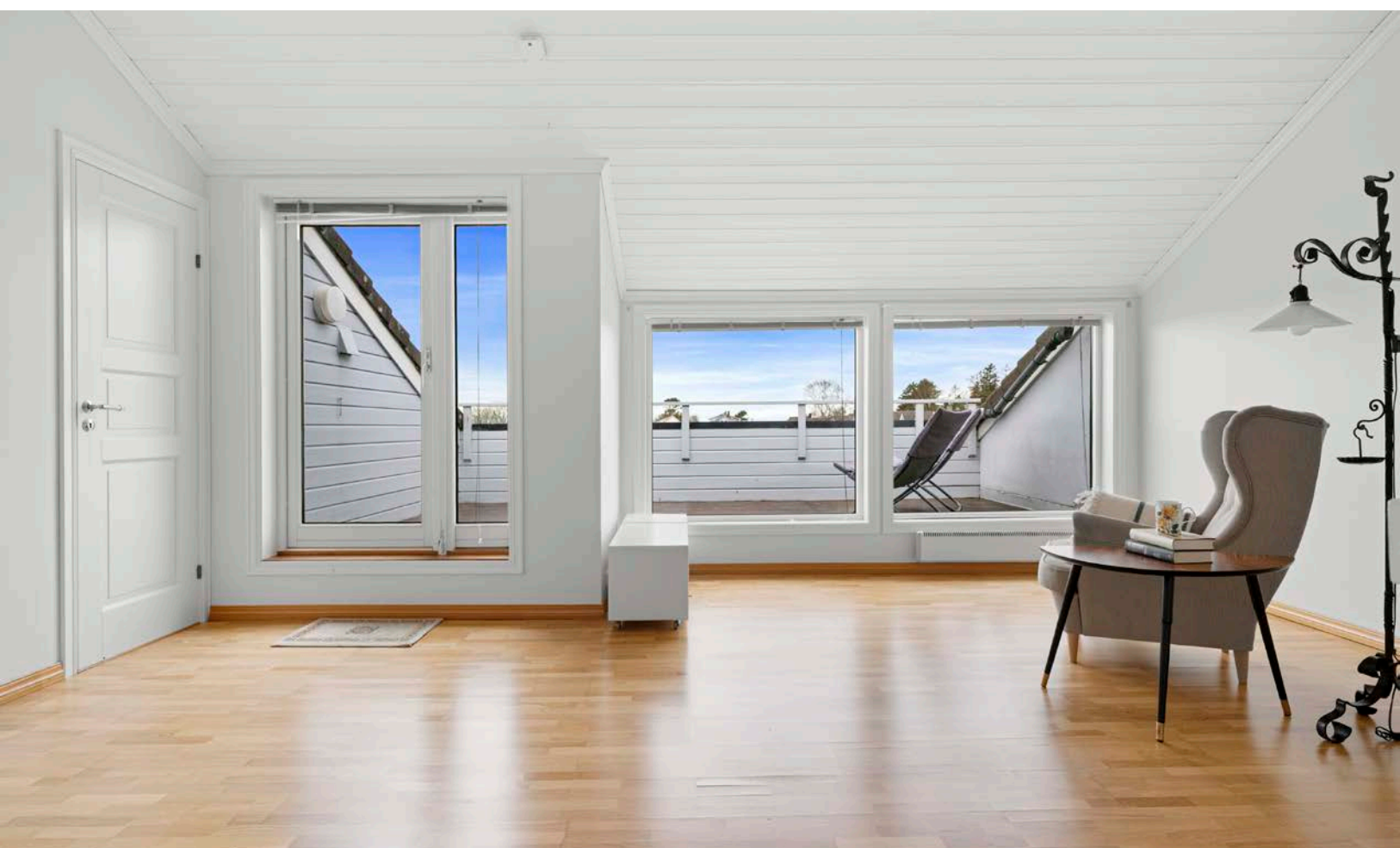




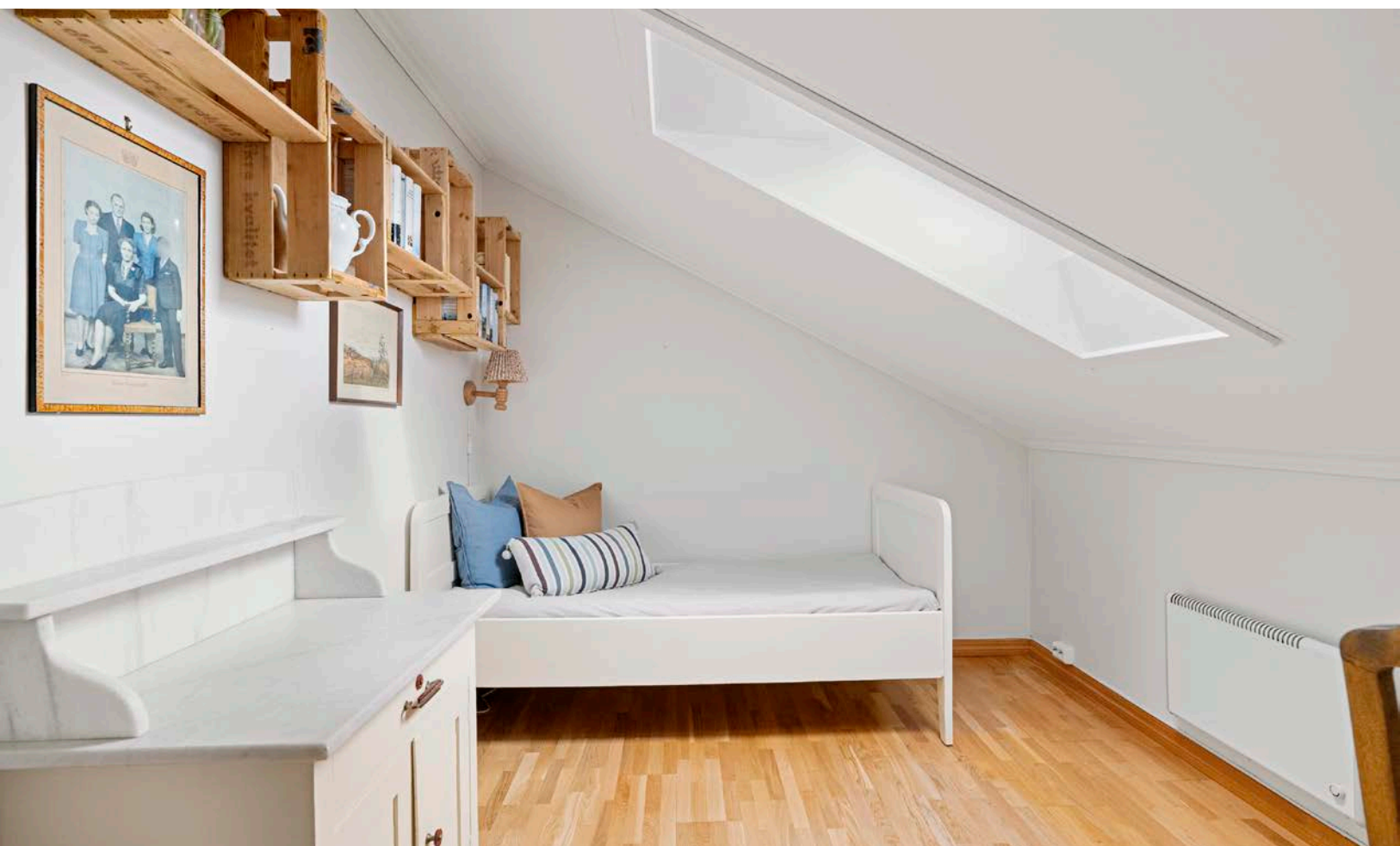


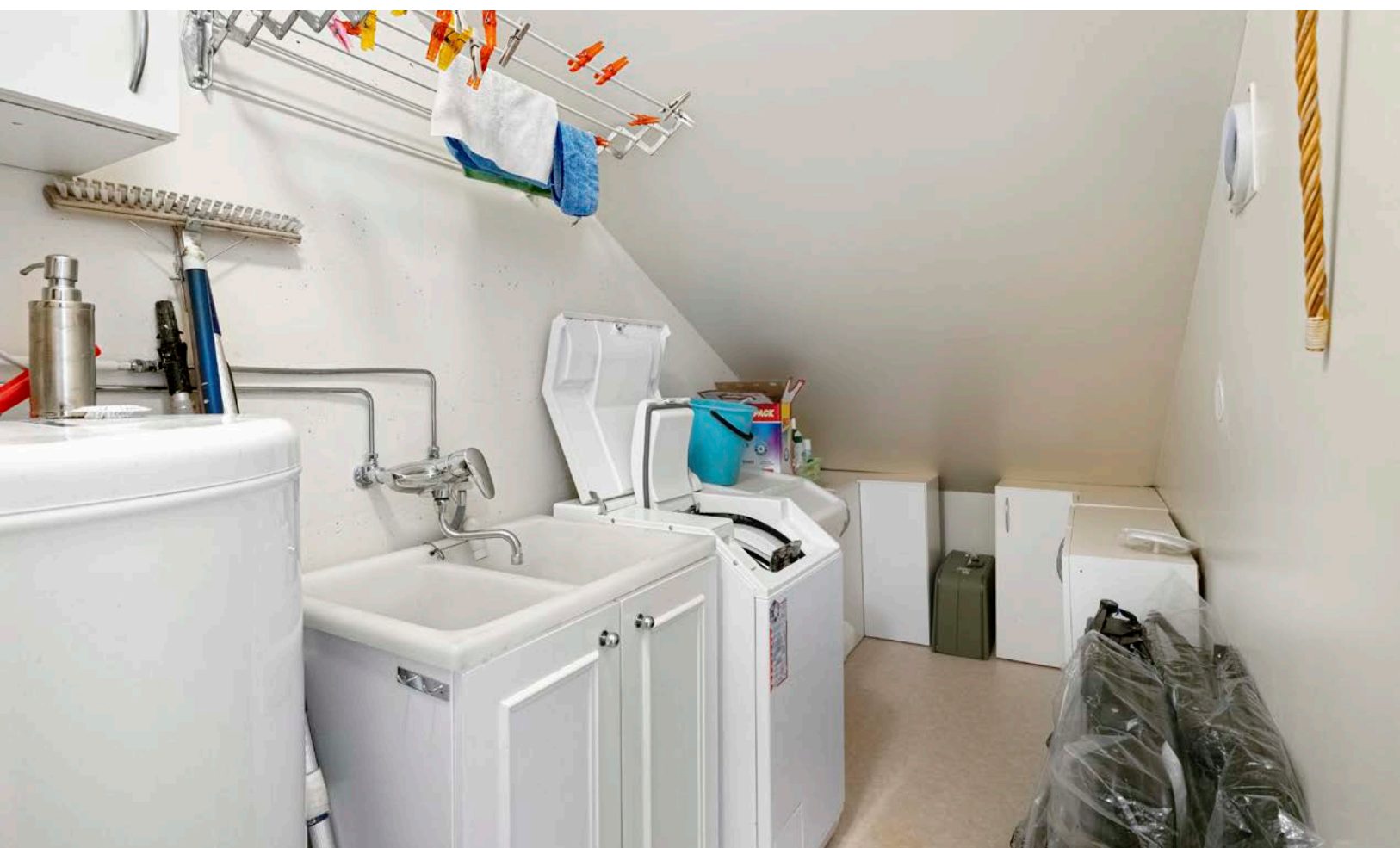












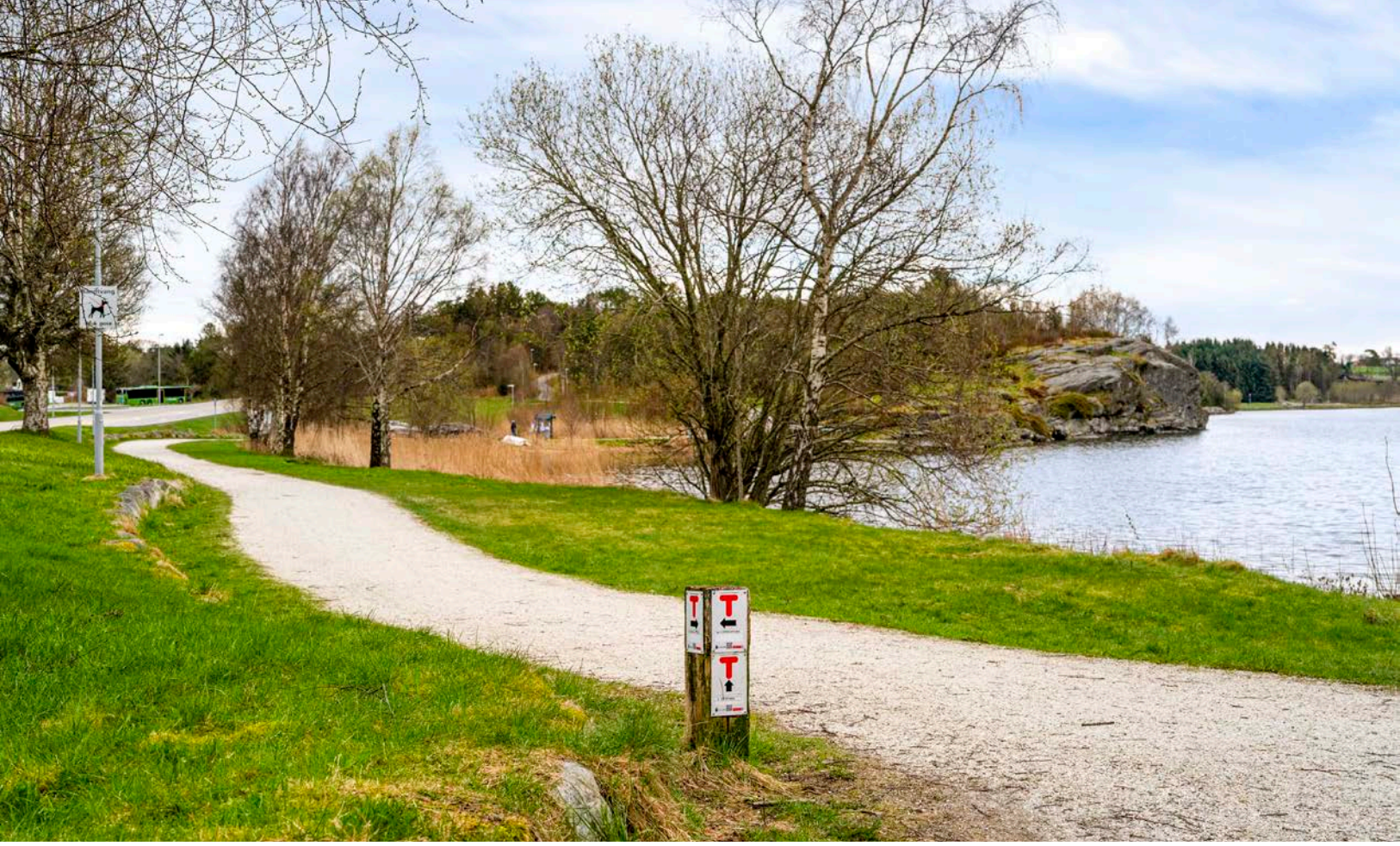




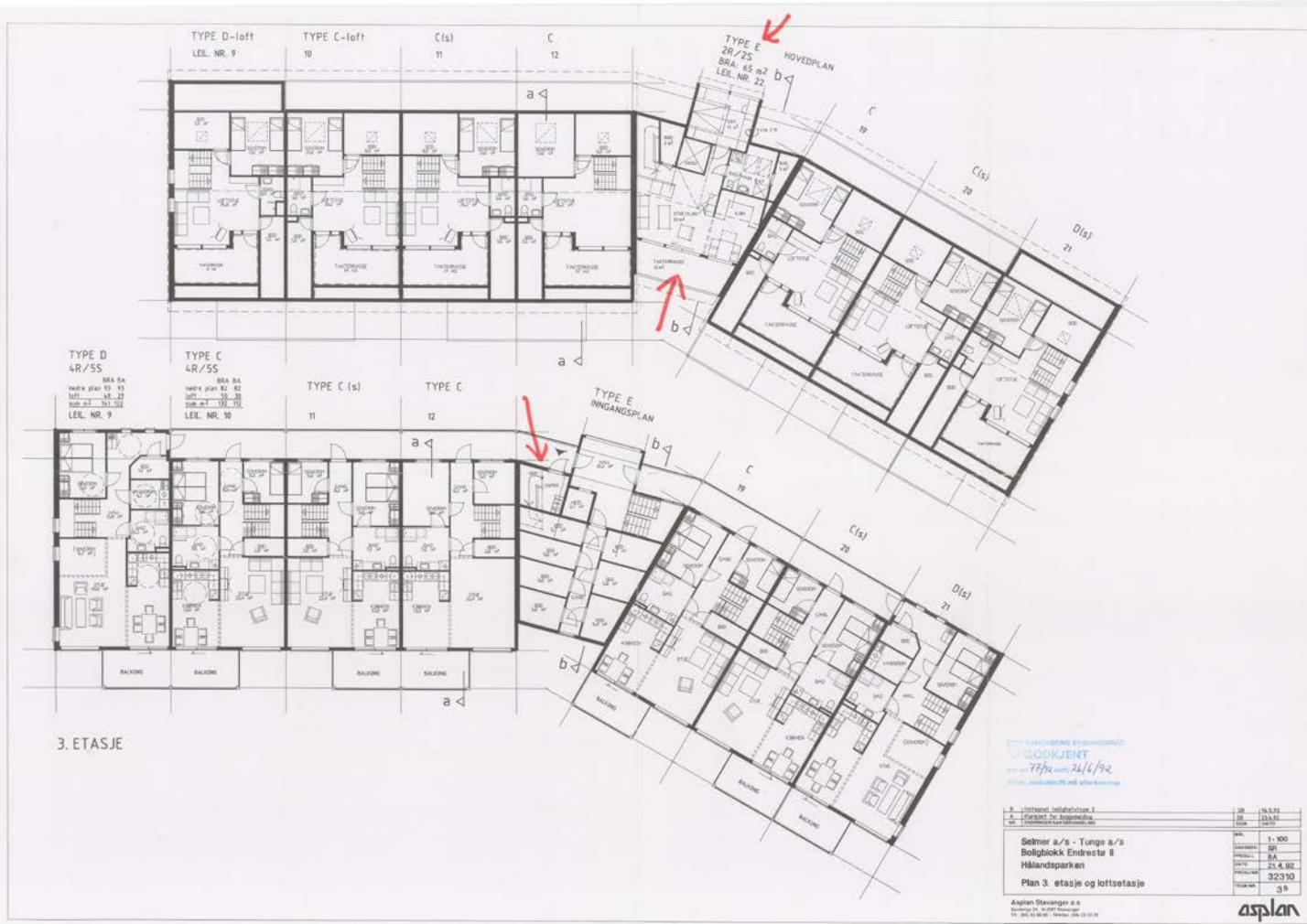








Vedlegg



Tilstandsrapport

📍 Kvernbekkveien 8U , 4073 RANDABERG

🏠 RANDABERG kommune

gnr. 60, bnr. 447, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 12301-3745

Eiendomsverdi ref nr: AB3846

Autorisert foretak: Rogaland Takspartner AS



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand i forhold til alder.

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra balkong og takvindu.

Plastrenner og nedløp.

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkonger i begge etasjer.

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

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

Boligen har malt tretrapp.

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betongvegg og bad).

Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning. Baksiden av gipsen som ble borret ut av veggen har spor etter svertesopp, dette kan skyldes fukt som har oppstått på ett tidligere tidspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

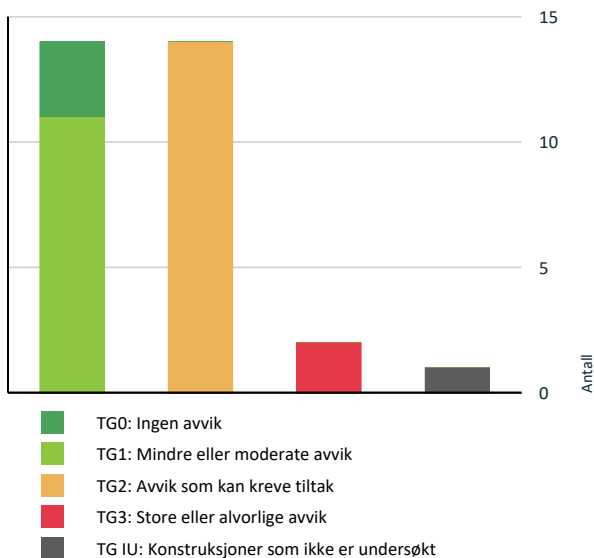
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 3. etasje er det ene soverommet fjernet til fordel for større entré. Boden ved trapp er også fjernet.

På loft brukes den ene boden som vaskerom, og den andre boden som hobbyrom/kontor. Endringene vil kunne kreve søknad om bruksendring.

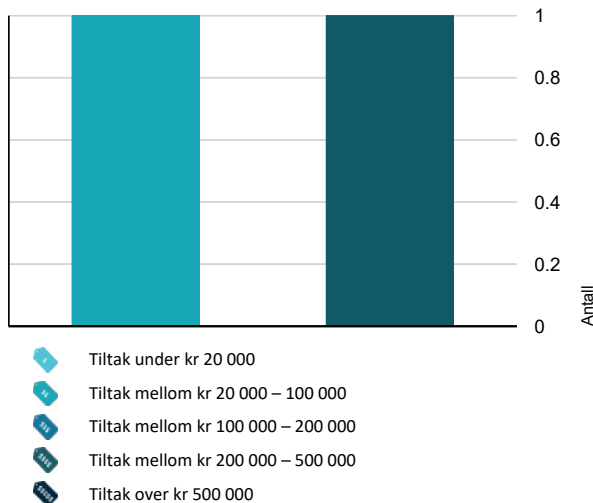
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)


! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)


! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)


! Utvendig > Dører [Gå til side](#)


! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Loft > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loft > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1993

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra balkong og takvindu.

Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastrenner og nedløp.

Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i platen.

Normal levetid på renner er 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er ført helt ned til balkong dekket, dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen.

Deler av kledningen ved balkong i 3. etasje bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og balkongdekke for å sikre god ventilasjon bak kledningen, samt utbedre eller skifte ut slitt kledning ved balkongen i 3. etasje.

Manglende ventilasjon og slitasje kan føre til økt risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er inneledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Litt slitasje på balkongdør på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger i begge etasjer.

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

INNENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis har gulvoverflater litt slitasje, noen plasser litt høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvoverflater med slitasje og høydeforskjeller bør utbedres for å sikre jevn og funksjonell overflate, samt redusere risiko for ytterligere skader eller snublefare.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet er

Årstall: 2007

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra terskel og ca 70-80cm inn på gulvet. Det er lokalt fall rundt sluk, men ikke langt nok ut på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det å foreta en lokal utbedring av fallforhold på våtrom er krevende. Det må derfor vurderes opp mot bruken og alderen på rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



LOFT > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



LOFT > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

LOFT > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt to forskjellige typer belegget. Deler av belegget har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport

LOFT > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



LOFT > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

LOFT > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

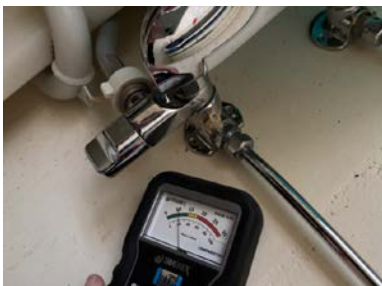
LOFT > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(betongvegg og bad). Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser på vegger er fra 2007, fliser på gulv noe før, disse er lagt over det org vinylbelegget(som er brukt som tettesjikt).

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Baksiden av gipsen som ble borret ut av veggen har spor etter svertesopp, dette kan skyldes fukt som har oppstått på ett tidligere tidspunkt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i vegg over skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Generell kommentar

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

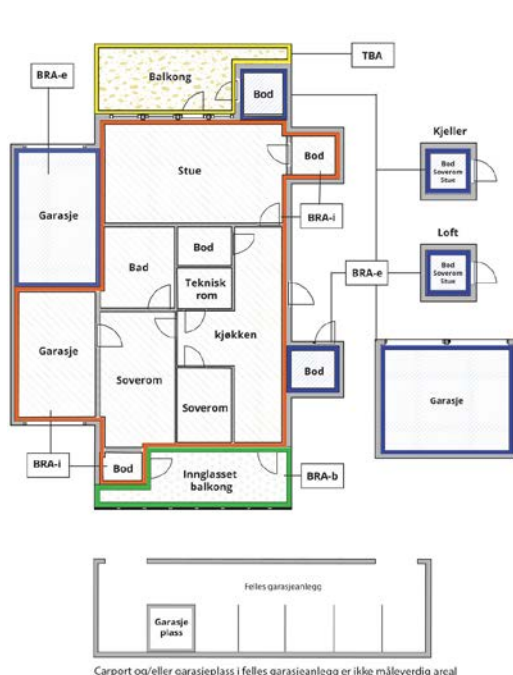
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	50			50	13
3. Etasje	81	6		87	10
SUM	131	6			23
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, hobbyrom, bad, vaskerom		
3. Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad	Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I 3. etasje er det ene soverommet fjernet til fordel for større entrè. Bodene ved trapp er også fjernet.

På loft brukes den ene boden som vaskerom, og den andre boden som hobbyrom/kontor. Endringene vil kunne kreve søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	60	447		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvernbekkveien 8U

Hjemmelshaver

Bergjord Jorunn, Bergjord Kjell Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i lavblokk beliggende på Endrestø.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjersti Bergjord

Eirik Sigurd Bergjord

Boligen

Kvernbekkveien 8U
4073 Randaberg

1127-60/447/0/11

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Fliselagt bad med dusj og toalett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Dårlige gipsplater innvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1663
HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Velkommen til årsmøte i HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Biblioteket i Randaberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Innkomne forslag til årsmøte

Med vennlig hilsen,

Styret i HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Stein-Are Osnes

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det foreslåes å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Jan Helge Ueland foreslått. Som protokollvitner ble Stein-Are Osnes og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslåes å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for 2025 foreslås satt til kr 30 000

I tillegg foreslås det å godkjenne utbetaling av honorar på kr 30 000 for året 2024, da det mangler vedtak dette året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000 for 2025, samt kr 30 000 for 2024.

Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem er du ansvarlig for den daglige driften og forvaltningen av sameiet. Dette innebærer blant annet å sørge for forsvarlig vedlikehold av eiendommen, iverksette vedtak fra sameiermøtet, samt å treffe beslutninger i saker som ikke er lagt til andre organer i sameiet.

Et varamedlem er et styremedlem som kun trer inn i styret når et av styremedlemmene ikke har anledning til å delta, eller er inhabil. Når varamedlemmet deltar i styrearbeid som innkalt er det med tilsvarende rolle og ansvar som øvrige styremedlemmer.

Innstilling

For å unngå fra år til år at et flertall i styret er på valg vil styret veksle med valgperiodene slik at noen velges kun for 1 år mens andre velges for 2 år.

Likeledes kan et styremedlem ta gjenvalg når valgperioden er over om det er ønskelig.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Helge Ueland

Jan Helge har som varamedlem det siste året vikariert som styremedlem for Arild Børresen som har solgt sin leilighet og flyttet.

Han har som nybegynner i styrearbeid gjort en god jobb og er ønsket inn i styret. Jan Helge velges for en periode på 2 år, 2025-2027.

- Siv Elisabeth Vik

Siv er på valg i år men har takket ja til å fortsette i styret i perioden 2025-2026.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Uzdrowski

Emil er nyinnflyttet i sameiet. Han har takket ja på spørsmål fra styret om å tiltre som varamedlem.

Han tilhører den yngre del av beboerne i sameiet vårt og vil som vara få innblikk i hva styrearbeidet går ut på samt hvilke verktøy styret har til rådighet. På sikt vil han kunne velges som styremedlem med bakgrunn i erfaringer som varamedlem. Velges for et år 2025-2026.

- Varamedlem: Aina Eike

Aina er nyinnflyttet i sameiet. Hun er utdannet lærer og har takket ja på spørsmål fra styret om å tiltre som varamedlem.

Hun tilhører den yngre del av beboerne i sameiet vårt og vil som vara få innblikk i hva styrearbeidet går ut på samt hvilke verktøy styret har til rådighet. På sikt vil hun kunne velges som styremedlem med bakgrunn i erfaringer som varamedlem. Velges for 2 år, 2025-2027.

Sak 8

Innkomne forslag til årsmøte

Forslag fremmet av:

Se nedenfor.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn to saker til årsmøtet innen fristen.

- 1) Forslag fra Laila Bergsten om å ta opp problemer med sølvkre.
- 2) Forslag fra Kjell Erik Bergjord på kandidater til styret.

Styrets innstilling

1) I.h.t. OBOS er utøyt i bolig boligeiers ansvar. Om hele sameiet rammes av dette er det styrets ansvar. Orienterer om dette på årsmøtet.

2) Kjell Erik Bergjord foreslår seg selv og Magne Grødem som varamedlemmer til styret.

Årsmøtet avgjør ved stemmegivning om forslaget fra Kjell Erik Bergjord er å foretrekke framfor styret/valgkomiteens innstilling til nytt styre.

Forslag til vedtak

Styret/valgkomiteens innstilling foretrekkes. Ved å rekrutere yngre medlemmer til styret sikres god regularitet og færre utskiftninger i årene som kommer.

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024 fra styret

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden, og har kommunisert styrets arbeid gjennom nyhetsbrev med beboerne. Styret inviterte til dialog med styret i sameiet Hålandsparken 1, for å utveksle erfaringer med vedlikeholdsoppgaver.

Vedlikeholdsarbeid

Aktiva Takst as v/Torstein Rørby har utført en tilstandsvurdering av bygget med hensyn på vinduer, verandadører og tak, som styret vil bruke som grunnlag for å utarbeide en vedlikeholdsplan for bygget.

Scanheis skal utføre rehabilitering av heis, og estimert oppstart er foreløpig etter påske. Det blir heisstans i en måneds tid. Ytterligere informasjon vil bli gitt i henhold til oppstart av arbeidet.

Trygge lekeplasser gjennomførte en lekeplasskontroll høsten 2024, og konklusjonen ble at apparatene i henhold til lover og forskrifter var i så dårlig forfatning at de måtte fjernes. Dette ble gjennomført på dugnad. Nye lekeapparater vil mest sannsynlig bli lagt inn i budsjettet for 2026.

Det ble inngått avtale om brannvarslingssystem med sfty, som en sikkerhetsløsning for beboerne i sameiet.

Det ble gjennomført en dugnad i 2024.

Styrets planer for kommende periode blir å utarbeide planer for utskiftning av verandadører, vinduer. Det er mulig å søke støtteordninger hos Enova (eies av Klima- og miljødepartementet), som jobber for at ny energi-og klimateknologi blir tatt i bruk for å oppfylle de nye standardene i nye energikrav for bygninger.

Forsikringen for taket utgår innen 2032, og det må utarbeides plan for gjennomføring av nødvendig vedlikehold i henhold til tilstandsrapporten som ble gjennomført.

Styret vil reforhandle kontrakt med vaktmestertjenesten, og eventuelt innhente tilbud hos andre leverandører.

Sameiets økonomi er en utfordring med hensyn på kommende vedlikeholdsprosjekter. Innbetaling til fellesutgifter økte i 2024, og det må forventes ytterligere økning i tråd med gjennomføring av kommende vedlikeholdsprosjekter.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 332 190.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET
ORG.NR. 980 525 058, KUNDENR. 1663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	778 936	611 994	0	935 000
Andre anlegg		0	0	0	1 000
Andre inntekter	3	1 500	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		780 436	615 994	0	936 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	0	0
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 375	-7 375	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-41 888	-39 833	0	-44 000
Konsulenthonorar	7	-26 728	-103 750	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-77 896	-1 228 700	0	-108 000
Forsikringer		-94 546	-79 129	0	-113 000
Kommunale avgifter	9	-151 415	-141 433	0	-129 000
Ladekostnader EL-bil		-6 130	-7 152	0	-6 000
Energi/fyring		-24 788	-26 125	0	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 072	-91 326	0	-100 000
Andre driftskostnader	10	-158 327	-110 457	0	-163 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-719 394	-1 869 508	0	-704 000
DRIFTSRESULTAT		61 042	-1 253 514	0	232 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 266	21 358	0	9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 266	21 358	0	9 000
ÅRSRESULTAT		74 308	-1 232 156	0	241 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		74 308	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 232 156		



HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET
ORG.NR. 980 525 058, KUNDENR. 1663

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 363	4 095
Forskuddsbetalte kostnader		26 982	26 251
Andre kortsiktige fordringer	12	31 320	0
Driftskonto OBOS-banken		192 459	135 525
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 500	10 850
Sparekonto OBOS-banken		110 241	131 165
SUM OMLØPSMIDLER		377 866	307 886
SUM EIENDELER		377 866	307 886
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		332 190	257 882
SUM EGENKAPITAL		332 190	257 882
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 375	0
Leverandørgjeld		24 571	33 925
Skyldige offentlige avgifter	13	17 730	15 080
Annen kortsiktig gjeld		0	999
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 676	50 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 866	307 886
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Randaberg, 24.03.2025
 Styret i Hålandsparken 2 Sameiet

Stein-are Osnes

Arild Børresen

Siv Elisabeth Vik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	778 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	778 936

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	1 000
Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNETEKTER	1 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000. Styrehonorar er ikke vedtatt på årsmøte i 2024.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 228
Konsulentonorar Aktiva tak	-23 500
SUM KONSULENTHONORAR	-26 728

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 762
Drift/vedlikehold VVS	-575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 650
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 939
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 970
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 896

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-35 998
Avløpsavgift	-39 160
Renovasjonsavgift	-76 258
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-151 415

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 345
Verktøy og redskaper	-20 574
Driftsmateriell	-693
Vaktmestertjenester	-81 780
Snørydding	-40 584
Andre fremmede tjenester	-907
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kontorkostnader	-1 832
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 682
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 327

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	681
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 076
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 509
SUM FINANSINNTEKTER	13 266

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	31 320
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 320



NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-17 730





Til årsmøtet i Hålandsparken 2 Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hålandsparken 2 Sameiet 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 rettviseende 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 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 rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1663 Selskapsnavn: HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Organisasjonsnummer: 980525058

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Biblioteket i Randaberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Stein-Are Osnes

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det foreslåes å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen er Jan Helge Ueland foreslått. Som protokollvitner ble Stein-Are Osnes og Torstein Hegdal foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslåes å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for 2025 foreslås satt til kr 30 000

I tillegg foreslås det å godkjenne utbetaling av honorar på kr 30 000 for året 2024, da det mangler vedtak dette året.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000 for 2025, samt kr 30 000 for 2024.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem er du ansvarlig for den daglige driften og forvaltningen av sameiet. Dette innebærer blant annet å sørge for forsvarlig vedlikehold av eiendommen, iverksette vedtak fra sameiermøtet, samt å treffe beslutninger i saker som ikke er lagt til andre organer i sameiet.

Et varamedlem er et styremedlem som kun trer inn i styret når et av styremedlemmene ikke har anledning til å delta, eller er inhabil. Når varamedlemmet deltar i styrearbeid som innkalt er det med tilsvarende rolle og ansvar som øvrige styremedlemmer.

Innstilling

For å unngå fra år til år at et flertall i styret er på valg vil styret veksle med valgperiodene slik at noen velges kun for 1 år mens andre velges for 2 år.

Likeledes kan et styremedlem ta gjenvalg når valgperioden er over om det er ønskelig.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Helge Ueland

Siv Elisabeth Vik

Følgende stilte til valg:

Jan Helge Ueland

Siv Elisabeth Vik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Varamedlem: Aina Eike

Emil Uzdrowski

Følgende stilte til valg:

Varamedlem: Aina Eike
Emil Uzdrowski

8. Innkomne forslag til årsmøte

Fremmet av: Se nedenfor.

Det har kommet inn to saker til årsmøtet innen fristen.


- 1) Forslag fra Laila Bergsten om å ta opp problemer med sølvkre.
- 2) Forslag fra Kjell Erik Bergjord på kandidater til styret.

Styrets innstilling

1) I.h.t. OBOS er utøyt i bolig boligeiers ansvar. Om hele sameiet rammes av dette er det styrets ansvar. Orienterer om dette på årsmøtet.

2) Kjell Erik Bergjord foreslår seg selv og Magne Grødem som varamedlemmer til styret. Årsmøtet avgjør ved stemmegivning om forslaget fra Kjell Erik Bergjord er å foretrekke framfor styret/valgkomiteens innstilling til nytt styre.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Stein-Are Osnes /s/

Protokollfører: Jan Helge Ueland /s/

Protokollvitne: Torstein Hegdal /s/





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1663

HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Velkommen til årsmøte i HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. oktober 2025 kl. 18:00, Kvernbekkveien 8 - Trapperom 2. etg...

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av saksliste
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av Revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Stein-Are Osnes er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av sakliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ekstraordinært årsmøte er innkalt på bakgrunn av 2 saker.

1. Navneskifte revisor.

Vår revisor

2. Skifte av varamann.

Ved årsmøtet tidligere i år ble Emil Uzdrowskivalgt inn som varamann til styret.

Han har nå flyttet fra sameiet.

Magnus Eriksen har sagt seg villig til å ta over vervet som varamann til styret.

Magnus er en arbeidsom kar som styret stiller seg bak helt og fullt.

Styrets innstilling

Foreslår å godkjenne sakslisten.

Forslag til vedtak

Sakslisten godkjennes.

Sak 4

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 5

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås styreleder. Som protokollvitner foreslås Jan Helge Ueland og Siv Elisabeth Vik.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ved årsmøtet tidligere i år ble Emil Uzdrowskivalgt valgt inn som varamann til styret. Han har nå flyttet fra sameiet.

Magnus Eriksen har sagt seg villig til å ta over vervet som varamann til styret. Magnus er en arbeidsom kar som styret stiller seg bak helt og fullt.

Innstilling

Styret anbefaler Magnus Eriksen som varamann til styret fram til årsmøtet 2027.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Magnus Eriksen**

Magnus har ved flere anledninger bidratt til å opprettholde standaren i sameiet vårt.

Styret stiller seg bak valget av Magnus og foreslår at han blir valgt for perioden fram til årsmøtet 2027.

Sak 7

Valg av Revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den 03.07.2025 mottok vi en e-post med informasjon om etableringen av et nytt revisjons- og rådgivningsselskap, som følge av PwC Norges strategiske endringer. Det nye selskapet vil videreføre revisjon og rådgivning for boligselskaper, og tre inn i eksisterende avtaler med OBOS.

Endringene som PwC nå gjør krever at vi formelt må velge å bli med over i det nyetablerte selskapet.

Dette må gjøres i et ekstraordinært årsmøte før melding kan sendes.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi følger PwC inn i det nye samarbeidet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiet sin nye revisor.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.10.25

Selskapsnummer: 1663 Selskapsnavn: HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HÅLANDSPARKEN 2 SAMEIET

Organisasjonsnummer: 980525058

Møtet ble avholdt 13. oktober kl. 18:00, Kvernbekkveien 8 - Trapperom 2. etg...

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Stein-Are Osnes er valgt som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av saksliste

Ekstraordinært årsmøte er innkalt på bakgrunn av 2 saker.

1. Navneskifte revisor.

Vår revisor

2. Skifte av varamann.

Ved årsmøtet tidligere i år ble Emil Uzdrowskivalgt inn som varamann til styret.

Han har nå flyttet fra sameiet.

Magnus Eriksen har sagt seg villig til å ta over vervet som varamann til styret.

Magnus er en arbeidsom kar som styret stiller seg bak helt og fullt.

Styrets innstilling

Foreslår å godkjenne sakslisten.

Forslag til vedtak:

Sakslisten godkjennes.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

5. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås styreleder. Som protokollvitner foreslås Jan Helge Ueland og Siv Elisabeth Vik.

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Ved årsmøtet tidligere i år ble Emil Uzdrowskivalgt valgt inn som varamann til styret. Han har nå flyttet fra sameiet.

Magnus Eriksen har sagt seg villig til å ta over vervet som varamann til styret. Magnus er en arbeidsom kar som styret stiller seg bak helt og fullt.

Innstilling

Styret anbefaler Magnus Eriksen som varamann til styret fram til årsmøtet 2027.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Eriksen

Følgende stilte til valg:

Magnus Eriksen

7. Valg av Revisor

Den 03.07.2025 mottok vi en e-post med informasjon om etableringen av et nytt revisjons- og rådgivningsselskap, som følge av PwC Norges strategiske endringer. Det nye selskapet vil videreføre revisjon og rådgivning for boligselskaper, og tre inn i eksisterende avtaler med OBOS.

Endringene som PwC nå gjør krever at vi formelt må velge å bli med over i det nyetablerte selskapet.

Dette må gjøres i et ekstraordinært årsmøte før melding kan sendes.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi følger PwC inn i det nye samarbeidet.

-

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiet sin nye revisor.

✓ Vedtatt.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Stein-Are Osnes /s/

Protokollvitne: Jan Helge Ueland /s/

Protokollvitne: Siv Elisabeth Vik /s/

Revidert 14 mai 2020

Vedtekter for Sameiet Hålandsparken 2

Revidert etter vedtak i ordinært sameiermøtet 14/5-2020

Paragraf 1: Navn, adresse og formål

Sameiet Hålandsparken 2, Kvernbekkveien 8, 4070 Randaberg. Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Sameiet Hålandsparken 2, Gnr. 60 og Bnr. 447, har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Paragraf 2: Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet. Den enkelte leilighet kan ikke skilles fra.

Hver sameier har skjøte på og full disposisjonsrett til sin leilighet.

Alle leiligheter i 1. etasje har eksklusiv bruksrett på inntil 30 år, gjeldende fra 1. januar 2018, til de hagearealer som naturlig tilhører leiligheten. Avgrensing ved forlengelse av skillelinjen mellom leilighetene. Denne retten medfører at hver leilighet har vedlikeholdsansvar for sine områder og kostnader forbundet med dette.

Hovedadkomst, innvendig trapp, heis og tilhørende lokaler er å regne som fellesanlegg.

Hver leilighet har rett til en oppmerket parkeringsplass/garasje på tilstøtende fellesarealer. Det skal alltid være tilgang til disse.

Leilighetene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Dette forutsetter at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og de generelle ordensreglene fastsatt av sameiermøtet. Jamfør Paragraf 6 om godkjenning.

Ved eierskifte belastes kjøper med kr. 1000 for sameiets utgifter til administrasjonskostnader.

Ved fremleie av en seksjon belastes eier med kr 1000 for sameiets utgifter til administrasjonsutgifter. Leiekontrakten skal fremlegges for styret til godkjenning før leieavtalen signeres.

Korttidutleie av en seksjon kan gis for inntil 60 dager pr. år. Kontrakten som inngås skal fremlegges for styret til godkjenning.

Ved overdragelse av en leilighet er den eller de nye eierne forbundet av de vilkår som fremgår av denne sameieavtalen.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre leiligheter. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret for godkjenning.

Paragraf 3: Sameiets fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter fordeles på hver leilighet etter størrelse på leiligheten – brøk.

Fellesutgifter betales forskuddsvis. Regningene skal betales innen forfallsdato. For sen innbetaling er å anse som misligholdelse. Her gjelder samme regler som for husleiebetaling ifølge Husleieloven. Revidert 21 april 2016.

Paragraf 4: Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av hver leilighet, samt rom som hører inn under leiligheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Ytre vedlikehold av hver leilighet som plener, bed, gjødsling og klipping av hekk påhviler hver enkelt i 1. etasje. Dersom dette ikke til enhver tid er tilfredsstillende, kan dette med en ukes skriftlig varsel gjøres for eiers regning.

For vann og avløpsledning regnes fra og med forgreiningspunkt inn til leiligheten, og for elektriske ledninger regnes fra og med sikringsboks.

Dørbladet til hoveddøren til den enkelte leilighet skal males av leilighetens eier.

Vedlikehold av bygning, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppgang og inngangsdør til trappeoppgang er sameiets ansvar. Styret regulerer vedlikehold ved avtaler etter behov.

Styret kan ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier etter 2 måneders skriftlig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til de enhver tid nødvendige vedlikeholdstiltak.

Paragraf 5: Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet 27.03.2014. besluttet at overskuddet på resultatregnskap settes inn på høyrentekonto og kan disponeres til fremtidig vedlikehold.

Paragraf 6: Godkjenning av sameiere

Erverver av leilighet og eventuelt leietaker av samme må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Paragraf 7: Styret

Sameiet Hålandsparken 2 skal til enhver tid ha et styre bestående av 1 leder, 2 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Leder og styremedlemmer velges av sameiermøtet for 2 år, dog slik at medlemmene hvert år kan skiftes ut på sameiermøtet. Samtlige kan gjenvelges. Dette gjelder også varamedlemmer.

Varamedlemmer har ikke stemmerett i styremøter.

Paragraf 8: Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggende i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede. Alminnelig flertall gjelder. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Revidert 21 april 2016

Paragraf 9: Firmategning

Leder og 1 styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn: Sameiet Hålandsparken 2.

Paragraf 10: Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiermøtet skal i henhold til "Lov om eierseksjoner" holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret til medlemmene med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det, før fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag kunne behandles, som etter "Lov om eierseksjoner" må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret, revisor eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere frist enn et ordinært sameiermøte om det er nødvendig, men ikke mindre enn 3 dager.

Paragraf 11: Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Paragraf 12: Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Med de lovregulerte unntak avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Er det stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

I styremøter avgjøres saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saker ved at styrets leder har dobbeltstemme.

Hver leilighet har stemmerett med 1 stemme. Sameier kan møte ved fullmektig. Det skal i så fall legges fram en skriftlig fullmakt datert og signert. Fullmakten anses å gjelde det aktuelle sameiermøte med mindre annet framgår i fullmakten. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig flertall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem har rett til å være tilstede på sameiermøtet og å uttale seg. De har dog ikke stemmerett i aktuelle saker. Revidert 21 april 2016

Paragraf 13: Revisor og regnskapsfører

I henhold til Lov om Eierseksjoner (Lov 2017-06-16-65) har sameiet Hålandsparken 2 valgt OBOS til regnskapsfører (fra 01.07.2011), Revisor velges for hvert år. PWC er for tiden valgt revisorfirma.

Paragraf 14: Husregler for Sameiet Hålandsparken 2

Etter kl. 23:00 skal det være ro slik at andre leiligheter ikke forulempes av støy som f. eks høy musikk.

Parkering på sameiets eiendoms skal foregå på oppmerkede parkeringsplasser.

Parkeringsplass i sameiet gjelder kun for personbiler. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til tilhengere, bobiler, campingvogner og lignende.

Beboere som har garasje tilknyttet sin eierseksjon skal benytte garasjen til parkering.

Viser til Randaberg kommune veiledning for kildesortering av avfall. Generelt gjelder:

Brun dunk: Bioavfall. Matrester og hageavfall.

Grønn dunk: Papp, papirer og drikkekartong.

Svart dunk: Restavfall. Avfall det ikke finnes gjenvinningsordninger for.

Inngangsdør til trappeoppgang skal alltid være låst. De som skal inn må vite hvem de skal til.

Slipp ikke inn loddselgere dersom de ikke kan legitimere seg. Det samme gjelder folk som selger bilder, bøker etc.

Leiligheter som har hund plikter å påse at disse ikke gjør fra seg i sameiets fellesanlegg, eller roter i bed, sandkasse. Dyr skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Overtredelser vil medføre at hundeeier av styret blir bedt om å kvitte seg med husdyret.

Røyking i fellesarealer er i henhold til røykeloven forbudt og skal ikke forekomme.

Dører til og fra svalganger skal lukkes.

Unødig opphold i felles trappeoppgang skal ikke forekomme. Samme areal skal heller ikke brukes som lekeplass.

Heisen er forbeholdt nødvendig person/gods transport. Denne skal ikke lekes i.

Generelt: Ikke kast papir, tyggegummi etc. Vær med og oppretthold standarden. Kast avfallet i bossdunkene i skuret. Revidert 21 april 2016.

Det er ikke tillatt å montere parabol/antennor eller lignende utvendig på bygget eller på eiendommen.

Paragraf 15: Sikkerhet

Når det gjelder panterett for sameiernes forpliktelser forbeholder Sameiet Hålandsparken 2 seg panterett i hver leilighet/eierseksjon for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet, som svarer til folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Paragraf 15.2 Brannvern

Refererer til gjelde forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn.

Fastmontert brannslukningsutstyr som f.eks brannslange, som alle leilighetene er utstyrt med må ikke fjernes eller frakobles, det utgjør en del av brannvernberedskapen for sameiet. Minst en godkjent brann/røkvarsler skal være installert i hver av leilighetens etasjer.

Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret, men det er seksjonseiers ansvar å føre tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Paragraf 16: Mislighold

Ved mislighold har sameiets styre rett til etter 14 dagers forutgående skriftlig varsel, å gjøre gjeldene alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Gjentatte brudd på hus/ordensregler er å anse som grovt eller vesentlig mislighold og vil medføre samme.

Paragraf 17: Bygningsmessige arbeider

Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige forandringer på sameiets eiendom eller bygningsmasse.

Styret vil spesielt påpeke at våtromsarbeid, ventilasjon og elektrisk anlegg skal utføres av godkjente fagfolk i henhold til gjeldende regelverk.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde seg oppdatert på gjeldende regelverk.

Dersom det utføres arbeid på sameiets eiendom og/eller bygningsmasse, som medfører verdiforingelse, reparasjoner og/eller økte utgifter for sameiet, må vedkommende sameier betale utgiftene.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter styrets godkjenning.

Tilbygg eller påbygg skal meldes til bygningsmyndighetene etter styrets godkjenning. Større endringer må forelegges sameiermøtet og godkjennes der. Revidert 21 april 2016.

Det er den enkelte beboers ansvar og kostnad å installere ladeanlegg til elbil. Det må også etableres egen kurs med kw-måler tilhørende den enkelte leilighet.

Styret tildeler etter anbudskonkurranse malingsarbeider for Sameiet Hålandsparken 2. Dog skjer ikke dette før sameiermøtet har godkjent planene.

Paragraf 18: Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, dersom sameiermøtet ikke har gitt styret slik fullmakt.

Paragraf 19: Forholdet til LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 med virkning fra 1. januar 2018 gjøres gjeldende.

Paragraf 20: Voldgift – tvistesaker

Enhver tvist om forståelsen av denne avtalen eller forholdet mellom partene skal søkes løst i minnelighet. Dersom avtale ikke oppnås skal tvisten avgjøres ved voldgift i overensstemmelse med Tvistemålsloven Kap. 32.

Dersom tvistegjenstanden ikke overstiger kr. 100 000,-, skal tvisten avgjøres av enedommer som skal være jurist og som oppnevnes av Justitiarius i Stavanger Byrett.

Paragraf 21: Tinglysning

Disse vedtekter er ikke tinglyst på Sameiet Hålandsparken 2.

Paragraf 22: Forsikringsoppgjør

Dersom et forsikringsoppgjør i en eierseksjon dekkes av forsikringen til Sameiet Hålandsparken 2 må eier av seksjonen betale egenandelen.

Dersom et forsikringsoppgjør i en eierseksjon dekkes av forsikringen til Sameiet Hålandsparken 2 med kostnader lavere enn egenandelen til forsikringen, må eier av seksjonen betale utgifter som tilsvarende egenandelen til forsikringen.

Dersom en forsikringsutbetaling til Sameiet Hålandsparken 2 reduseres på grunn av uaktsomhet fra en sameier, medfører det at reduksjon av erstatning må betales til Sameiet Hålandsparken 2 av vedkommende sameier.

Dersom et forsikringsoppgjør skal dekkes av sameiets forsikring må styret informeres først. Randaberg 21/ 04 -2016 Revidert 21 april 2016

For Sameiet Hålandsparken 2

Kjell Erik Bergjord, styreleder, Kamila Marika Stepien Zmuda, styremedlem

Magne Grødem, styremedlem.



Randaberg kommune

Ukket
TEKNISK ETAT

Selmer A/S - T.Tunge A/S
Haugesundsgt. 7

4070 Randaberg, 18.05 1993

4014 STAVANGER

Vår ref. 00226/92/NES

Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOM GNR. 00060 BNR. 0447

ARBEIDSSTED : Gnr.60 Bnr.447
ARBEIDETS ART : NYBYGG BOLIGBLOkk
BYGGETS ART :

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid innen 3 måneder fra dags dato:

- Boligen skal ha slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
- Alt utvendig rekkverk må ferdigstilles.
- Adkomst og parkering må opparbeides og ferdigstilles før boligene tas i bruk.
- Lekeplass må opparbeides samtidig med bygget. Jamfør byggetil.
- Boder skal ferdigstilles samtidig med boligene.
- Heis skal være godkjent av heiskontrollen.
- Nødvendig merking skal være ferdigstillt.
- Alle rømningsveier og nødvendig rømningsutstyr skal være ferdigstilt før bygget tas i bruk.
- Mindre innvendige arbeider gjenstår.

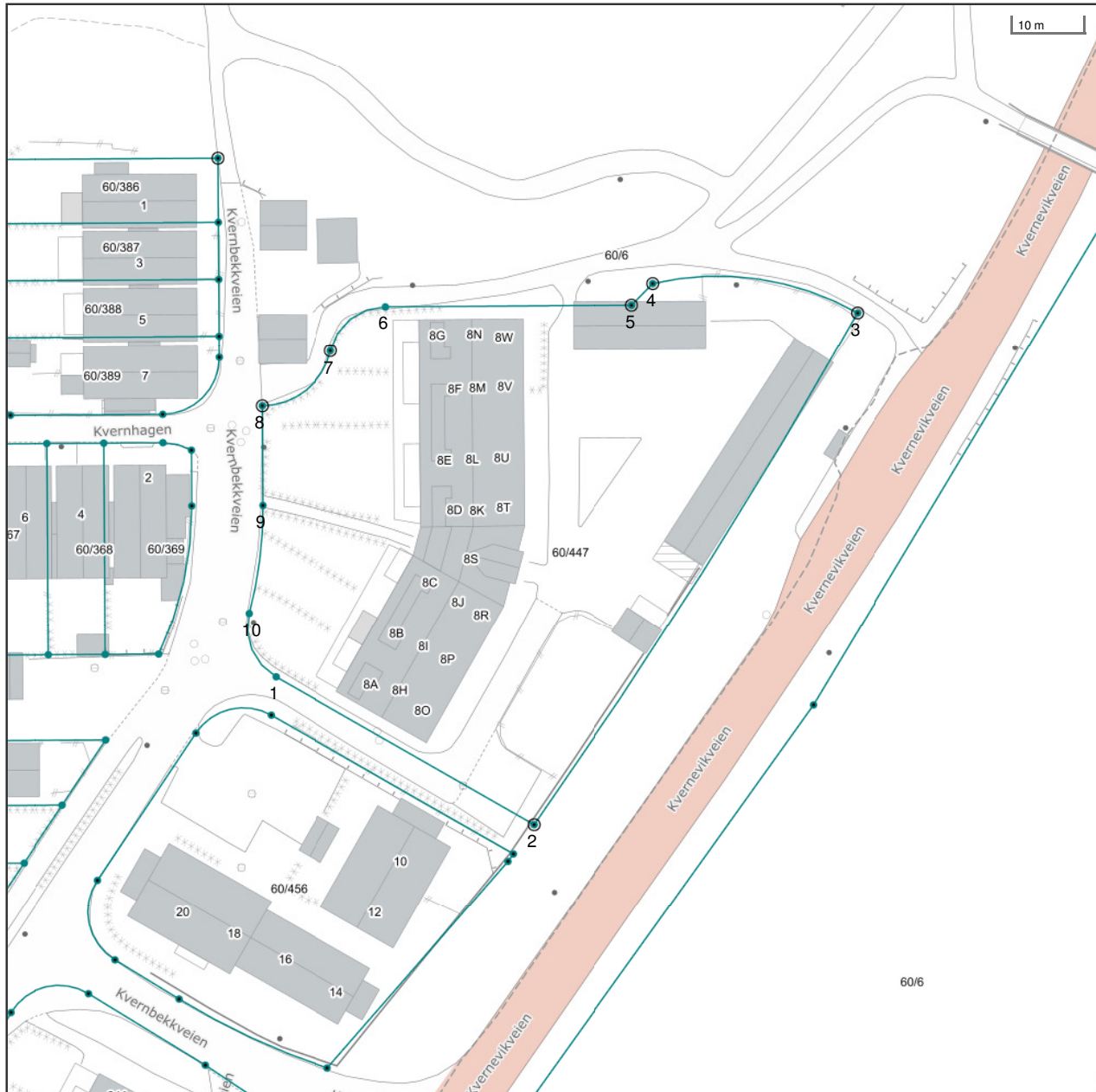
Svein Nes
bygn.sjef

Randaberg kommune
Bygningskontrollen
Arne Tønnessen
bygn.kontollør

Kopi: Randaberg ligningskontor, her
Ansvarshavende Mikael Mæland



Eiendomskart for eiendom 1127 - 60/447//11



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

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant - - - - - Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ○ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Randaberg kommune

Kommunenr.	1127	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	447	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Kvernbekkveien 8U, 4073 RANDABERG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015002
Navn	Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/2266/2015002_%20Planbestemmelser%20kommuneplan%20siste.pdf
Delarealer	Delareal 80 m ² Arealbruk Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
	Delareal 3 879 m ² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 4 037 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1984001
Navn	Reguleringsplan for Endrestø
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/448/1984001_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 759 m ² Formål Boliger
Id	2014003
Navn	Detaljregulering av fv. 409 transportkorridor vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/2143/2014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 16 m ² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt
	Delareal 280 m ² Formål Boligbebyggelse Felt navn B
	Delareal 280 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 64 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Felt navn o_SVG
	Delareal 15 m ² Formål Gang-/sykkelveg Felt navn o_SGS



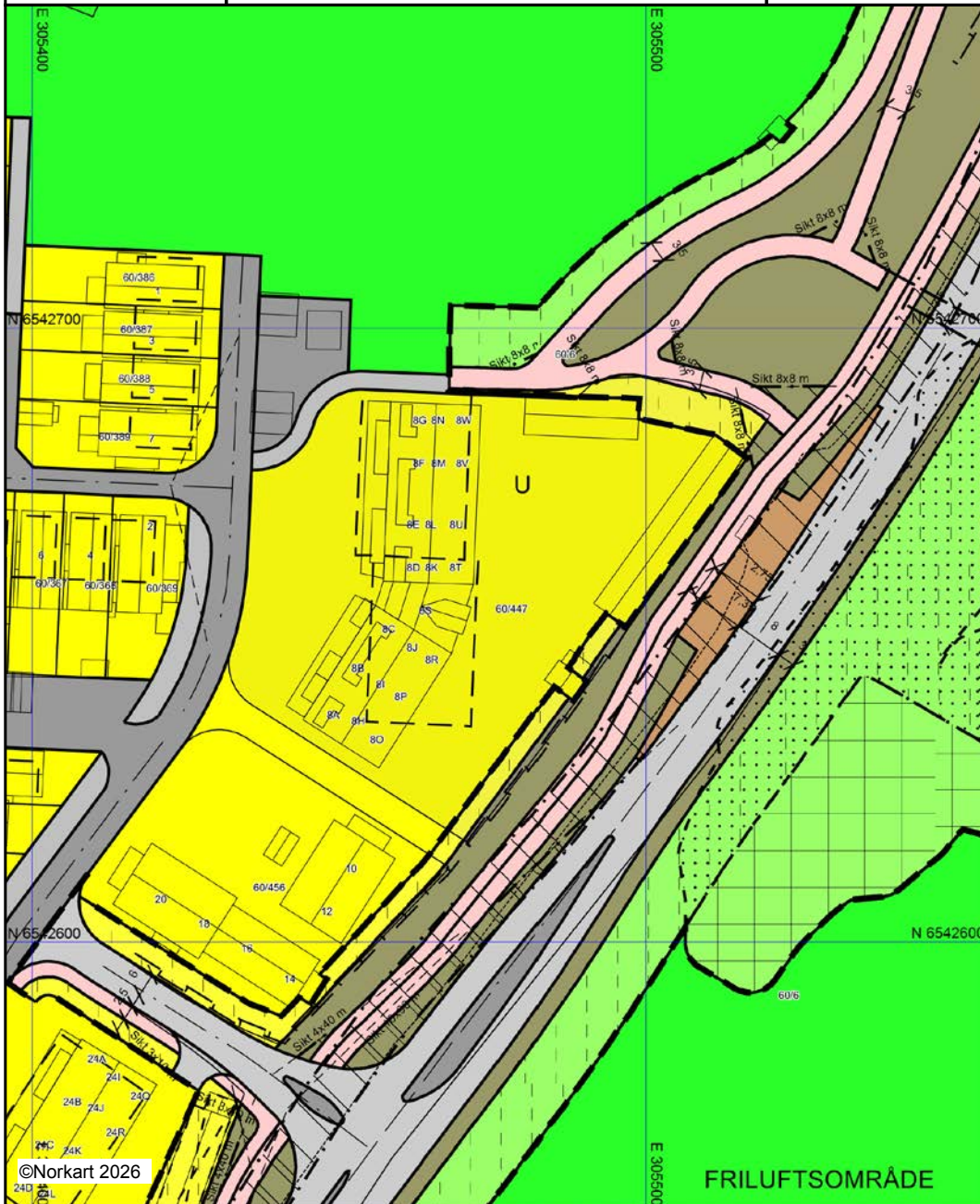
Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/447/0/11
Adresse: Kvernbekkveien 8U
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Offentlige trafikkområder

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Annetfriområde


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Boligbebyggelse


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Veg


 Kjøreveg

 Fortau


 Gang- og sykkelveg

 Sykkelanlegg


 Annen veggrunn, teknisk anlegg


 Annen veggrunn, grøntarea


 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft
 Friluftsmål


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
 Sikringsone - Frisikt


 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.


 Båndlegging etter lov om kulturminner


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde


 Bestemmelseområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Sikringsonegrense


 Infrastrukturgrense


 Båndlegginggrense eksisterende

 Bestemmelsegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert støyskjerm

 Bru

 Målelinje/Avstandslinje

 Brukar

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

RANDABERG KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
Endrestø.

Vedtatt i kommunestyret

§ 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- 1) Byggeområder:
 - Boliger
 - Allmennyttig formål.
- 2) Trafikkområder.
- 3) Friområder.
- 4) Spesialområder (Friluftsområder).

Byggeområder.

§ 3. Eneboliger

1. På tomtene skal det oppføres boliger i 1 og 1½ etg. Grunnflaten skal ikke overstige 1/3 del av tomtens nettoareal.
2. Bebyggelsens plassering og innbyrdes avtrapping skal være som vist på reguleringsplan. Grunnmur skal ha så lav høyde som mulig.
3. Alle bolighus kan være frittliggende eller koplet sammen i kjede. Det skal være samordnet utforming av hver husgruppe.
4. Høyde fra topp grunnmur til gesims skal være max 3,5 m.
På steder hvor terrenget tilsier det, kan det tillates underetasje der det etter bygningsrådets skjønn kan tilpasses i terreng og være tilpasset nabobebyggelse. Hvor forholdene tillater det, innen en samordnet gruppeplan, kan vinkelhus godkjennes.
6. Alle bolighus skal ha sadeltak/valmtak. Boliger i 1 etg. skal ha takvinkel mellom 22° og 30°. Boliger i 1½ etg. skal ha maks takvinkel på 40°. Takvinkel og takutforming skal for hver husgruppe/husrekke godkjennes av bygningsrådet. Tekningsmateriale skal være i fargene rød, brun eller sort.

7. Garasjer/carporter skal plasseres som vist på planen.
Innenfor hver husgruppe skal de ha en samordnet utførelse.
Maximal grunnflate skal være 23 m².
Garasje/carport kan utføres med flatt tak eller sadel-/valmtak.
Takvinkel og møneretning skal fastsettes av bygningsrådet.
I tillegg til plass for garasje/carport skal det på egen grunn opparbeides oppstillingsplass for min. 1 personbil.

§ 4. Rekkehus/kjedehus.

1. Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse som vist på reguleringsplan.
2. Bygningsrådet kan godkjenne annen utforming innenfor det viste tomteareal.
Grunnlaget for en slik godkjennelse må være en samlet bebyggelsesplan for dette området.
3. Bebyggelsen skal være i 2 etasjer.
Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
4. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides en samlet plan for utforming av de enkelte husgrupper.
5. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal opparbeides som vist på reguleringsplan.

§ 5. Blokkbebyggelse.

1. Bebyggelsen skal oppføres som lavblokk inntil 4 etasjer.
2. Den på reguleringen viste bebyggelsesplan er å betrakte som en illustrasjon.
Bygningsrådet kan på grunnlag av en samlet plan godkjenne annen bygningsutforming innenfor det viste tomteareal.
3. Utnyttelsesgraden skal være som vist på plankart.
4. Bygningene skal ha konstruksjons- og materialvalg som gir et tilfredsstillende støynivå innvendig mot vegtrafikkstøy.

§ 6. Allmennyttig formål.

1. På den regulerte tomt kan det oppføres bygning til barnehage, grendehus eller annet formål som har tilknytning til boligområdet.
2. Bebyggelsen må tilpasses boligområdet hva angår dimensjon og utforming.

§ 7. Trafikkområder.

1. I trafikkområdene anlegges det veier, gangstier, parkeringsplasser og buss-stoppesteder som vist på plan, og slik at det er mulig også for funksjonshemma / bevegelseshemma å bruke disse.
2. Det kan anlegges støyvoll/ -skjerm/ beplantningsbelte i trafikkareal langs regulert fylkesveg.

Skjermen/vollens høyde fastsettes i samråd med bygningsrådet.

Støyskjerm skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at støydempende egenskaper er tilfredsstillende.

Støyvoll skal gis en tiltalende beplantning.

3. Bygningsrådet kan stille krav om etablering av støydempende tiltak.

§ 8. Beplantning.

Innenfor byggeområdene må ingen tomt beplantes med busker eller trær som kan være sjenerende for nabo eller for den alminnelige ferdsel.

Mot gate skal alle deler av vegetasjonen holdes innenfor tomtegrensen.

Eventuell hekkplanting eller annen innhegning mot gate skal innenfor den på reguleringen viste frisiktstrekant ikke være høyere enn 0,5 m over de tilstøtende gaters planum.

Forøvrig kan hekkbeplantning/innhegning mot gate være inntil 1,0 m høy.

§ 9. Friluftsområde.

I det området som på planen skal nyttes til friluftsområde, er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Det er heller ikke tillatt å foreta inngrep i terrenget eller fjerne vegetasjon uten bygningsrådets godkjennelse.

Friluftsområdene bør gjøres tilgjengelige også for bevegelseshemma.

§ 10. Generelt.

1. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
2. Bygningsrådet kan gjøre mindre unntak/endringer fra reguleringsplan og tilhørende bestemmelser når særlige grunner taler for det.

RANDABERG KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

Plan 2014003, detaljregulering for Rv. 509/fv. 409 Transportkorridor vest

Datert: 30. juni 2017

Sist revidert: 4. mai 2020

§ 1 Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for et forbedret vegnett mellom de viktigste terminalene for næringstrafikk. Dette er Risavika havn, Stavanger lufthavn Sola, godsterminal Ganddal, offshorebasen i Dusavik og ferjeforbindelsen i Mekjarvik.

§ 2 Utfyllende planer og dokumentasjon

- Det skal utarbeides byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag fra Statens vegvesen. For anlegg som skal overtas av Randaberg kommune skal slike planer utarbeides i samråd med kommunen, ved de respektive fagetater.
- Tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av Randaberg kommune. Unntatt fra dette er tiltak nevnt i Temarettledning HO 2/2006 og HO 1/2011 fra Statens bygningstekniske etat, og som er detaljert avklart i reguleringsplanen.
- Før anleggsarbeidet starter skal det utarbeides plan for ytre miljø, YM- plan. Denne skal sikre at punktene som er omtalt i tabellen under kapittel 5 i planbeskrivelsen blir fulgt opp.
- Ved anleggsarbeid på arealer der det er mistanke om forurenset grunn stilles det krav om at miljøtekniske forhold utredes, jf. Forurensningsforskrift kap. 2. Dette gjelder ved avfallshåndteringsbedrift i Randabergveien 304. Dersom det påvises forurensning eller avfall i grunnen skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Randaberg kommune før tiltaket gjennomføres, i tråd med Forurensningsforskrift § 2.6.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

- Før anleggsarbeidet kan starte skal det foreligge en godkjent massedisponeringsplan, jf. Forskrift om begrensning av forurensning § 4-4 og Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2017-2040. Massedisponeringsplanen skal inneholde en kartoversikt over hvor overskudd av matjordlag fra lokaliteter med automatisk fredede kulturminner deponeres.
- Massedisponeringsplanen skal utdypes med to planer som skal foreligge før anleggsarbeidet kan settes i gang på det enkelte anleggsområde:
 - Rigg- og marksikringsplan som beskriver hvordan vegetasjon og terreng skal sikres i anleggsperioden.
 - Redegjørelse for håndtering av rene matjordressurser. Ren matjord som eventuelt blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål, jf. Forskrift om nydyrking § 4. Faktaark M-1232-2018 (Miljødirektoratet) og kap. 6 i veileder Planering og jordflytting BOK, Vol. 3, nr 4, 2017 (NIBIO) skal være retningsgivende.
- Før matjord fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning og artsbestemmelse av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematoder (potetåll). Analyseresultatene sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før anleggsarbeid påbegynnes.
- Tiltak i vegens sidearealer skal være gjennomført senest ett år etter at veganlegget er åpnet for trafikk.

- Støyskjermingstiltak i samsvar med reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og støyrapport skal være ferdig senest ett år etter at veganlegget er åpnet for trafikk. Før veganlegget tas i bruk skal vedlikeholdsansvar for skjermingstiltakene avklares.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming

- Formingsveileder for Transportkorridor vest, datert august 2014, skal være retningsgivende for utforming av anlegg.
- Ved prosjektering og bygging av anlegget skal Statens vegvesens håndbok V129 Universell utforming av veier og gater legges til grunn.
- Bruer, konstruksjoner og andre tekniske installasjoner som tilhører veganlegget skal ha høy kvalitet på utforming og materialer.
- Terrengingrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming skal foreligge til byggeplan.

4.2 Krav til støytiltak

Generelt

- Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen/veganlegget.
- Tiltakshaver skal tilby å gjennomføre støydempende tiltak på støyfølsom bebyggelse som får støynivå fra vegtrafikk over 55 dB Lden utenfor rom til støyfølsom bruk, og der detaljert vurdering i byggeplanfasen viser at innendørs støynivå fra vegtrafikk blir over 30 dB Lp,A,24t. Ambisjonsnivå for innvendig støynivå etter tiltak skal være 30 dB Lp,A,24t eller lavere.
- Tiltakshaver skal tilby å støyskerme uteplass ved støyfølsom bygning som får et støynivå fra vegtrafikk over 55 dB Lden. Ambisjonsnivået for støynivå på skjermet uteplass skal være 55 dB Lden eller lavere.
- Støyrapport, Norconsult 3. mai 2019, redegjør for hvilke støyfølsomme formål som er utsatt for støy over aktuelle grenseverdier.
- Utforming og utførelse av tiltakene skal avklares i samråd med grunneier, og gjennom byggesaksbehandling dersom tiltakene er søknadspliktige.

Sumstøy/flerkildestøy

- Det er kun støy fra vegtrafikk som utløser krav om lokale støytiltak for støyfølsom bebyggelse. Ved dimensjonering av de lokale tiltakene skal en sumstøysituasjon legges til grunn.

Vedlikehold av støyskjermer

- Eier av støyskjermer har rett til adkomst til begge sider av støyskjermer for vedlikehold. Fundamentene for skjermen kan ikke på noen måte endres, flyttes eller rives uten etter avtale med vegholder.

§ 5 Eierform

5.1 Offentlig eierform

Alle områder i planen skal være i offentlig eie bortsett fra områdene nevnt i 5.2 og 5.3.

5.2 Felles eierform

Områdene under skal ha felles eierform og tilhøre områder og eiendommer slik det går frem av tabellen:

formålsområde	tilhører delområder og/eller eiendommer
f_SV1	boligområdet Kvernevikveien 24, gnr./bnr. 60/446

5.3 Annen eierform

Følgende områder skal ha annen eierform: B, B1, K/I, LL, LF, LF1, SV2, SV3 og SV4.

§ 6 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr. 1)

6.1 Felles bestemmelser for B, B1 og K/I

For områdene B, B1, o_BU og K/I skal bestemmelser i reguleringsplan for resterende del av eiendommene gjøres gjeldende. For tomteutnyttelse og byggegrenser skal områdene anses som del av tilgrensende plan.

6.2 Boligbebyggelse, B

Områdene B og B1 skal benyttes til boligbebyggelse, jf. ellers 6.1.

6.3 Undervisning, BU

Området kan benyttes til undervisning, jf. ellers 6.1.

6.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, kontor/industri, K/I

Området K/I kan benyttes til kontor og/ eller industri, jf. ellers 6.1.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr. 2)

7.1 Generelt

Områder avsatt til samferdselsanlegg skal opparbeides med den inndeling og de mål som fremgår av plankartet. Mindre justeringer mellom ulike samferdselsformål er tillatt. Offentlige trafikkområder skal opparbeides i tråd med gjeldende normer.

Terrengingrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for beplantning og landskapsforming.

Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter i tråd med Statens vegvesens rapportnr. 295 «Vannbeskyttelse i vegplanlegging og vegbygging» og rapportnr. 597 «Vannforekomsters sårbarhet for avrenning fra veg under anlegg- og driftsfasen». Aktuelle tiltak skal beskrives i ytre miljøplan og følges opp videre gjennom rigg- og markisierungsplan som skal utarbeides før anleggsstart.

Der ny veg anlegges langs myr ved Svartholen skal hydrologiske forhold opprettholdes. Tiltaket skal ikke være til hinder for at dette våtmarksområdet kan restaureres, f. eks. gjennom å redusere dreneringen.

7.2 Veg, SV

Områdene skal brukes til vegformål.

7.3 Kjørveg, SKV

Områdene skal brukes til kjørveg.

7.4 Fortau, SF

Områdene skal brukes til fortau. Der fortau følger sykkelveg skal det benyttes ikke-avvisende kantstein.

7.5 Gang-/sykkelveg, SGS

Områdene skal brukes til gang-/ sykkelveg.

7.6 Sykkelveg/sykkelfelt

Områdene skal brukes til sykkelveg. Der sykkelveg følger fortau skal det benyttes ikke-avvisende kantstein.

7.7 Annen veggrunn, felles bestemmelser

Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer og rabatter, sideterreng, riggområder og masselager i forbindelse med veganlegget. Det tillates etablert rekkverk, skilt, belysning, støyskjermer, utsmykning o.l. innenfor områdene.

7.8 Annen veggrunn–tekniske anlegg

Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene.

7.9 Annen veggrunn –grøntareal

Områdene skal utformes etter prinsipper gitt i formingsveileder for Transportkorridor vest og ses i sammenheng med tilgrensende arealer. Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes der dette er mer hensiktsmessig. Vegetasjonen skal tilpasses de tilgrensende arealenes karakter, og revegetering skal startes så fort dette er mulig.

7.10 Kollektivholdeplass, SKH

Områdene o_SKH skal benyttes til kollektivholdeplass.

7.11 Parkeringsplasser, SPP

Områdene o_SPP4 og o_SPP5 skal benyttes til allment tilgjengelig parkering.

7.12 Overvannsnett, SOV

Området o_SOV skal benyttes til behandling av overvann, som åpent vannspeil eller som underjordisk anlegg.

§ 8 Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr. 3)

8.1 Naturområde, GN

Området o_GN skal være naturområde.

8.2 Turveg, GT

Områdene o_GT skal opparbeides som turveger.

8.3 Friområde, GF

Områdene o_GF skal opparbeides som friområder. Bestemmelser i reguleringsplan for resterende del av områdene gjøres gjeldende.

8.4 Friområde o_GF1

Området o_GF1 skal opparbeides som friområde.

8.5 Park, GP

Området o_GP skal opparbeides som park.

§ 9 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5, 2.ledd nr. 5)

9.1 Landbruksformål, LL

Områdene LL skal brukes til landbruksformål. For områdene gjelder bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

9.2 Friluftsmål, LF

Områdene LF skal brukes til friluftsmål. Bestemmelser i reguleringsplan for resterende del av områdene gjøres gjeldende.

9.3 Friluftsmål LF1

Området LF1 skal brukes til friluftsmål.

§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, 2.ledd nr. 6)

10.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

For områdene gjelder bestemmelsene i kommuneplan for Randaberg.

Under vannflaten kan det etableres utfyllinger. I overgangen mellom landareal og vannflate tillates ny strandlinje justert +/- 1,0 meter.

§ 11 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

11.1 Frisikt

Frisikt reguleres i henhold til krav i Statens vegvesens håndbok N100. Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

11.2 Krav vedrørende infrastruktur, VA- anlegg

Innenfor infrastruktursonene H410_3-7 skal det tas hensyn til eksisterende og nye overvannsledninger:

- H410_3; utløp i Kvernevika
- H410_4; ledning fra vannbehandlingsanlegg i o_SOV til utløp nord i Hålandsvatnet
- H410_5-7; ledninger fra nytt veganlegg til utløp nordøst i Hålandsvatnet

Innenfor infrastruktursonene H410_8 er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet overfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

11.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_1 gjelder steinsatt og oppmurt kanal. Eksisterende konstruksjoner for vannføring skal bevares. Tiltak som kan skade, ødelegge eller skjemme det tekniske kulturminnet er ikke tillatt.

11.4 Automatisk fredete kulturminner

Område H730_1 er hensynssone for kulturminne som er fredet iht. lov om kulturminner, jf. § 4. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor området uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

§ 12 Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

12.1 Vilkår for bruk av arealer. Automatisk fredete kulturminner

Før anleggsarbeid starter i #1 må det settes opp gjerde mot den delen av ID 5238 som ligger utenfor bestemmelsesområdet. Rogaland fylkeskommunes kulturminneavdeling skal kontaktes i god tid før anleggsarbeidet tar til for å kunne kontrollere at et slikt gjerde er godt nok.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av berørt del av automatisk fredet kulturminne med ID 5238, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 54042, som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Begge bestemmelsesområdene inkluderer sikringssone rundt kulturminnene.

12.2 Midlertidig anlegg- og riggområde

Områder markert med skravur på plankartet er regulert til midlertidig anlegg- og riggområde og kan brukes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. I dette inngår også midlertidig vegomlegging.

Området #4 kan brukes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften og som midlertidig massedeponi. Mellomlagring av masse skal skje på en slik måte at det ikke medfører partikkelførsel til vassdrag. Om nødvendig skal midlertidige anlegg- og riggområder utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer.

Jf. § 3 for krav til anleggsgjennomføring

Tilbakeføring til nytt terreng skal vurderes med tanke på driftsmuligheter for landbruk og det skal i utgangspunktet tilstrebes helning 1:8 for jordbruksarealer. Helning brattere enn 1:8 kan vurderes der hensynet til urørt god matjord er viktigst. Helning slakere enn 1:8 kan også vurderes der hensynet til driftsformer tilsier dette. Områder ved bolighus og hager skal tilbakeføres til opprinnelig stand eller tilsvarende, ut fra hva som anses mest hensiktsmessig. Løsninger skal velges i samråd med grunneier/hjemmelshaver

Området #3 er midlertidig anlegg- og riggområde i og ved Hålandsvatnet. I området kan det etableres utfylling med motfylling i vannet, men tiltaket skal ikke i vesentlig grad endre vannspeilets utbredelse, jf. 10.1. Eventuell utfylling skal utføres som vedvarende del av terrenget og en videreføring av vannkanten mot nord og sør. I vannkanten skal stedegen strandvegetasjon ivaretas eller reetableres. Anleggsområde i vann kan benyttes som adkomst til anlegg på land med båter og annet utstyr. Utslipp i Hålandsvatnet er søknadspliktig og det skal føres tilsyn med avrenning til Hålandsvatnet i anleggsperioden, jf. 7.1.

Senest ett år etter at veganlegget er ferdig, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til samme arealbruk som før tiltakene ble påbegynt. Formålet anleggs- og riggområde opphører når anleggsarbeidet er avsluttet.

I midlertidige anlegg- og riggområder skal planene under opprettholdes:

- 1984001 - Reguleringsplan for Endrestø
- 1988002 - Reguleringsplan for Endrestø nord
- 1995001 - Reguleringsplan for friområde langs Hålandsvatnet
- 1998003 - Reguleringsplan for næringsområde langs Randabergveien



Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Randaberg kommune

Kommunenr.	1127	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	447	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Kvernbekkveien 8U, 4073 RANDABERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Målerleie 20 mm(3/4")	84,38 kr
Forbruk vann - redusert mva	583,49 kr
Eiendomsskatt bolig	2 756,00 kr
Forbruk vann	634,22 kr
Målerleie 20 mm(3/4") - redusert mva	77,62 kr
Forbruk avløp	959,68 kr
Forbruk avløp - redusert mva	882,90 kr
Sum	5 978,29 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 20 mm(3/4") - redusert mva	15%	1	230.00	1/1	0 %	230,00 kr	115,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2756152	1.00	1/1	0 %	2 756,00 kr	1 378,00 kr
					Sum	2 986,00 kr	1 493,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festent.
Kommunenr.	Kommunenavn	60	447	
1127	Randberg			

REGISTRERT
 - 4 JAN. 1993
 SORENSKRIVEREN I RYFYLKE
 DAGBOKNR: 18

2. Hjemmelshaver(e)		Idell andel ³⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	
	Randberg kommune	


 Doknr: 18 Tinglyst: 04.01.1993 Emb. 045
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																		
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																		
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	
1	B	93	11	B	132	21	B	141	31			41			51			
2	B	82	12	B	132	22	B	65	32			42			52			
3	B	82	13	B	82	23			33			43			53			
4	B	82	14	B	82	24			34			44			54			
5	B	93	15	B	82	25			35			45			55			
6	B	82	16	B	82	26			36			46			56			
7	B	82	17	B	82	27			37			47			57			
8	B	82	18	B	93	28			38			48			58			
9	B	141	19	B	132	29			39			49			59			
10	B	132	20	B	132	30			40			50			60			
Sum tellere:							2.199		= nevner:		2.199							

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglyskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal.
 eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.
- Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

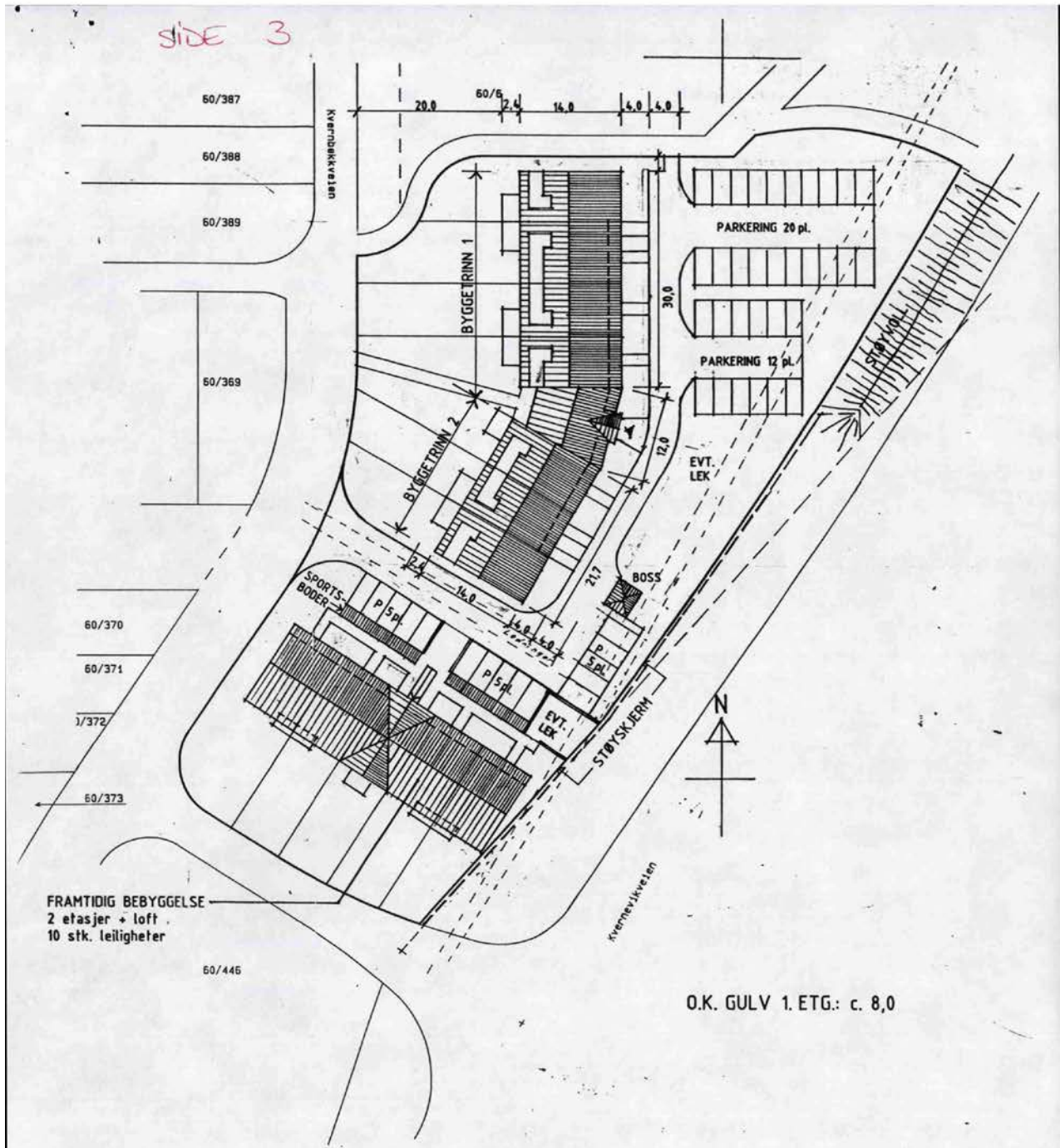
Randaberg,

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Kari Austina


Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd, siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



FRAMTIDIG BEBYGGELSE
 2 etasjer + loft
 10 stk. leiligheter

O.K. GULV 1. ETG.: c. 8,0

RANDABERG KOMMUNE SITUASJONSKART M=1: 500
 PARSELL AV GNR. 60 BNR. 6

NR.	ENDRINGER/SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO
	Selmer a/s - Tunge a/s		
	Boligblokk Endrestø II		
	Hålandsparken		
	Situasjonskart		
MÅL	1: 500		
SAKSBEH.	SR		
PROSJ.L.	BA		
DATO	21. 4. 92		
PROSJ.NR.	32310		
TEGN.NR.	1		

Asplan Stavanger a.s
 Sandviga 24, N-4007 Stavanger
 Tlf.: (04) 53 00 80 - Telefax: (04) 53 33 29



Nabolagsprofil

Kvernbekkveien 8U - Nabolaget Endrestø/Viste hageby - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Endrestø nord Linje 3, X76, N84	3 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min	9.3 km
Stavanger Sola	20 min	

Skoler

Goa skole (1-10 kl.) 342 elever, 24 klasser	21 min	1.9 km
Randberg videregående skole 850 elever	7 min	4.3 km
The International School of Stavanger 255 elever	9 min	4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Viste Strandhotell	14 min
--------------------	--------

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er et trygt og rolig nabolag med vennlige mennesker og fine omgivelser. Det er kort vei til butikk, turområder, skoler og barnehager.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

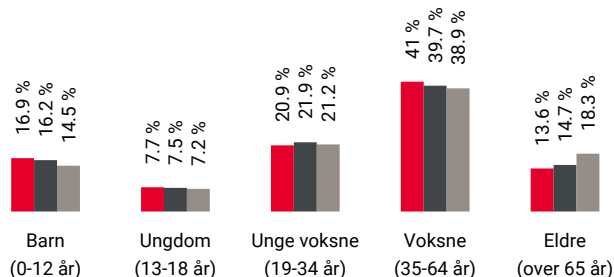
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Endrestø/Viste hageby	1 935	798
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Endrestø friluftsbarnhage (1-6 år) 45 barn	3 min	0.3 km
Havglimt barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min	1.1 km
Viste barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernevik	15 min	
Rema 1000 Kvernevik PostNord	20 min	1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



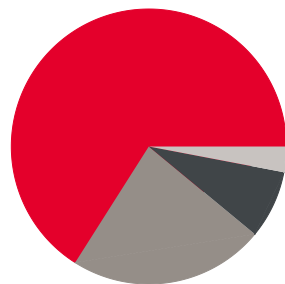
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

⚽ Nærmiljøanlegg Endrestø	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Endrestø nærmiljøanlegg - ballbinge	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚣 Raft treningsstudio	6 min	🚗
🚣 SKY Fitness Randaberg	9 min	🚗

Boligmasse



- 66% enebolig
- 8% rekkehus
- 23% blokk
- 3% annet

«Rolig og godt for barna - store tomter og flott turområde rundt»

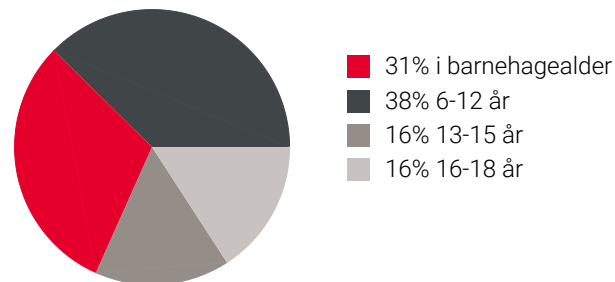
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Sentrum21	7 min	🚗
📍 Apotek 1 Randaberg	7 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

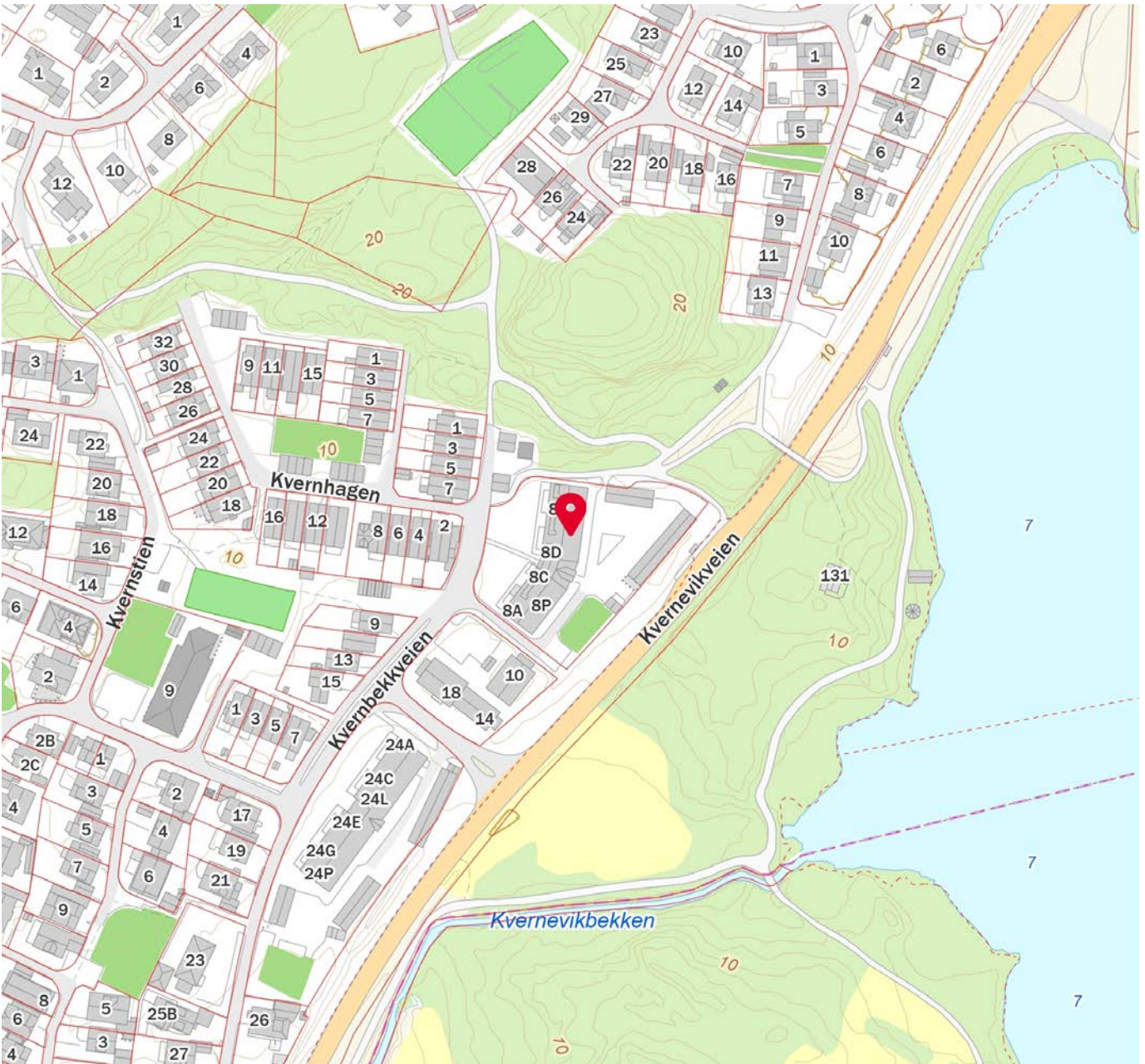
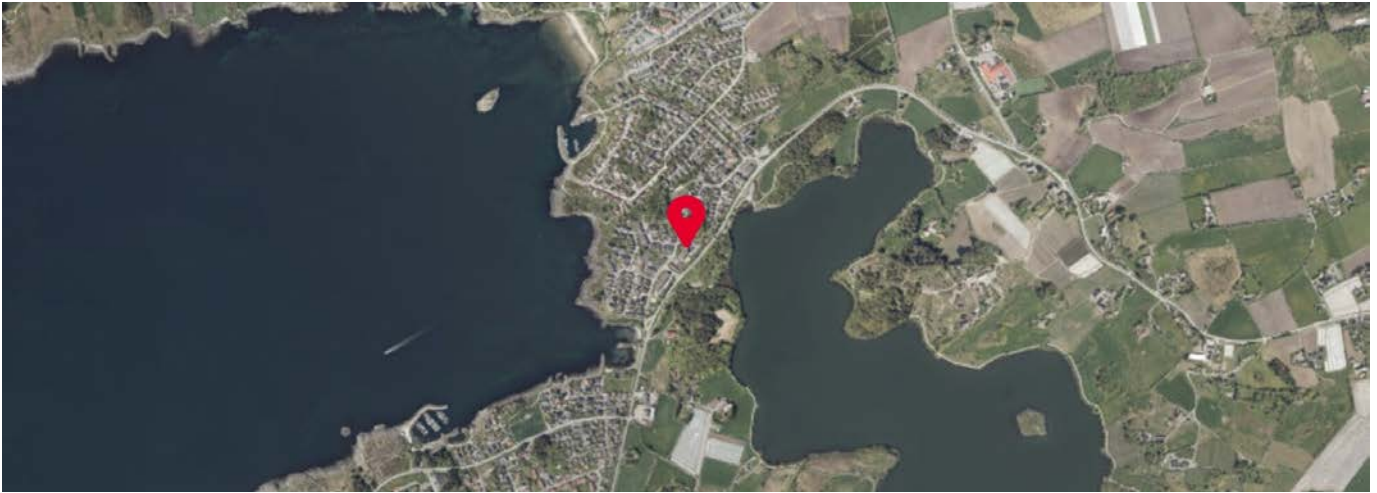
- Endrestø/Viste hageby
- Stavanger/Sandnes
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvernbekkveien 8U
4073 RANDABERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre