

aktiv.



Vitestølen 6, 4070 RANDABERG

**Randaberg - Flott leilighet med
sentral beliggenhet. To soverom.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4340 Bryne

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 30 286,-
Omkostn.: Kr 84 350,-
Total ink omk.: Kr 3 404 636,-
Felleskostn.: Kr 4 197,-
Selger: Jan Arild Rinder
Bjørg Irene Trevland Rinder

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 78/83 kvm
Tomtstr.: 5262.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 265
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1413240010

Randaberg - Flott leilighet med sentral beliggenhet. To soverom.

Flott leilighet på bakkeplan med sentral beliggenhet på Randaberg. Kort vei til buss, Randaberg sentrum, skoler og barnehager.

- god planløsning
- to soverom
- stue og kjøkken med åpen løsning
- romslig terrasse ut fra stue
- bod
- parkering i lukket anlegg
- nærhet til tuområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	140
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5262.3 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et landlig men sentralt området på Randaberg. Her er man omgitt av store marker, blokker og mer spredt bebyggelse.

Det er kort vei inn til Randaberg sentrum. Området har også flott tursti langs sjøen hvor

man passerer Viste strandhotell og kan gå videre langs Hafrsfjorden. Det er også flotte turområder ved Tungenes fyr.

Buss går direkte fra Vistnesveien.

Skole og barnehage ligger i nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Nyvoll barnehage (1-5 år) 0.3 km

Vitestølen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Solbakken barnehage (0-5 år) . 1 km

Skole

Harestad skole (1-10 kl.) 1 km

Randaberg videregående skole . 3.3 km

The International School of Stavanger. 7.8 km

Fritid

Ånestadfeltet balløkke . Ballspill 0.9 km

Harestad skole . Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

Randaberg Arena (trimrom)

SKY Fitness Randaberg

Offentlig kommunikasjon

Buss: Randaberg sentrum. Linje 8 og 10. 0.2 km

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5. 10.9 km

Fly: Stavanger Sola .

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting med belegningsstein.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Informasjon under "standard" er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 12.03.25.

Innhold

1. etasje: entrè, stue/kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, bod.

Standard

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

***Våtrom**

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget.

Tekniske installasjoner

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

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. 120 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:

*Innvendig

1. etasje- bad - overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er hull i flis i dusjsone, trolig grunnet eldre innfestning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Denne typen hull må tettes med egnet silikon og jevnlig kontrolleres mtp sprekker/utettheter.

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

*Utvendig

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pakningen på dører er stedvis slitt/er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Styret i sameiet er informert da de har ansvaret for dører.

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til

borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

*Innvendig

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1. etasje - bad - sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. etasje - bad - tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger ligger mot annen leilighet, yttervegg og mot vaskerom. Vegg mot stue har dobbelt lag gips og er da trolig bygget som brannvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt fuktmålinger på overflaten. I deler av dusjen er det registrert målbare

fuktindikasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt nærmere kontroll/jevnlig kontroll for å registrere evt endringer.

1. etasje - vaskerom - sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. etasje - vaskerom - ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

*Tekniske installasjoner

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal i følge eier bli tatt service på ventilasjonsanlegget i løpet av kort tid.

Friskluftsventiler i vegger er feilmontert. Styret i sameiet er informert og skal utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Detaljer om dette må innhentes hos styret i sameiet.

Forhold som har fått TG3:

*Innvendig

1. etasje - bad- overflater gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er registrert motfall på gulvet målt fra terskel inn mot dusjen. Det er manglende fall til sluk i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. etasje - stue/kjøkken - avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk. Ventilatoren fungerte ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ny ventilator er i følge eier bestilt og vil bli byttet i nærmeste fremtid.

*Tekniske installasjoner

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Informasjon under "standard" er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 12.03.25.

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

Altibox

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Solforhold

Vestvendt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6602067

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt ventilutskiftning i hele sameiet. Det kan medføre økte felleskostnader og fellesgjeld.

Selger har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor begrenset kunnskap om denne.

Energi**Oppvarming**

Varmekabler på bad

Elektrisk

Info strømforbruk

14 119 kWh pr år i følge selger.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 950 715

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 802 860

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

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).

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

Tilbud 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

77/3477

Felleskostnader inkluderer

Personalkostnader

Styrehonorar

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Konsulenthonorar

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/fyring

TV-anlegg/bredbånd

Andre driftskostnader

Garasje kr 89

Felleskostnader kr 4 107,73

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 7% fra 01.01.2025.

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt ventilutskiftning i hele sameiet. Det kan medføre økte felleskostnader og fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 197

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt ventilutskiftning i hele sameiet. Det kan medføre økte felleskostnader og fellesgjeld.

Andel Fellesgjeld

Kr 30 286

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt ventilutskiftning i hele sameiet. Det kan medføre økte felleskostnader og fellesgjeld.

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.02.2025

Andel fellesformue

Kr 783

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fred og Ro

Organisasjonsnummer

993209090

Om sameiet

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Fred og Ro er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993209090, og ligger i RANDABERG kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid**Møtevirksomhet:**

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Saker:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- HMS-arbeid: Løpende
- Ventilprosjekt. Benytter OBOS prosjekt som styrende av prosjektet. Det er hentet inn 3 priser. Prosjektet ble satt litt på is til 2024 all den tid økonomien ikke var så god.
- En del reparasjoner som dør telefon, heis og løpende vaktmester tjenester

Styrets planer fremover

- Ventilprosjekt.
- Endrer leverandør av vaktmestertjenester fra 1. august 2024. Vi går fra Flotte Randaberg AS til Montasjelaget AS

Det gjøres oppmerksom på at den planlagte ventilutskiftning i sameiet kan medføre økte felleskostnader og fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 98207962317
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 8,00%
Restsaldo 1 375 426,00
Innfrielsesdato: 30.10.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sikringsordning fellesgjeld

Ikke sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.
Overdragelse skal og kan bare nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 265, seksjonsnummer 4 i Randaberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2008/554082-2/200 04.07.2008 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: LYSE MARKED AS

ORG.NR: 980 335 178

Bestemmelse om bredbåndnett/TV grunnpakke

2008/554082-3/200 04.07.2008 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Dette ifølge Reguleringsplaner.

Id: 1999002

Navn: Reguleringsplan for Randaberg sentrum vest

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.11.1999

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/1054/](https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/1054/1999002_Reguleringsbestemmelser.pdf)

1999002_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 18 m

Formål Offentlig friområde

Delareal 5 241 m

Formål Boliger

Feltnavn 3A

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 2006006

Navn: Bebyggelsesplan felt 3A, sentrum vest

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.11.2006

Kommuneplaner

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_

Planbestemmelser kommuneplan siste.pdf

Delarealer Delareal 5 259 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmeidler 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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

30 286 (Andel av fellesgjeld)

3 320 286 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

83 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

84 350 (Omkostninger totalt)

95 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 404 636 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 415 536 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 418 336 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10

Salgsoppgavedato

15.03.2025











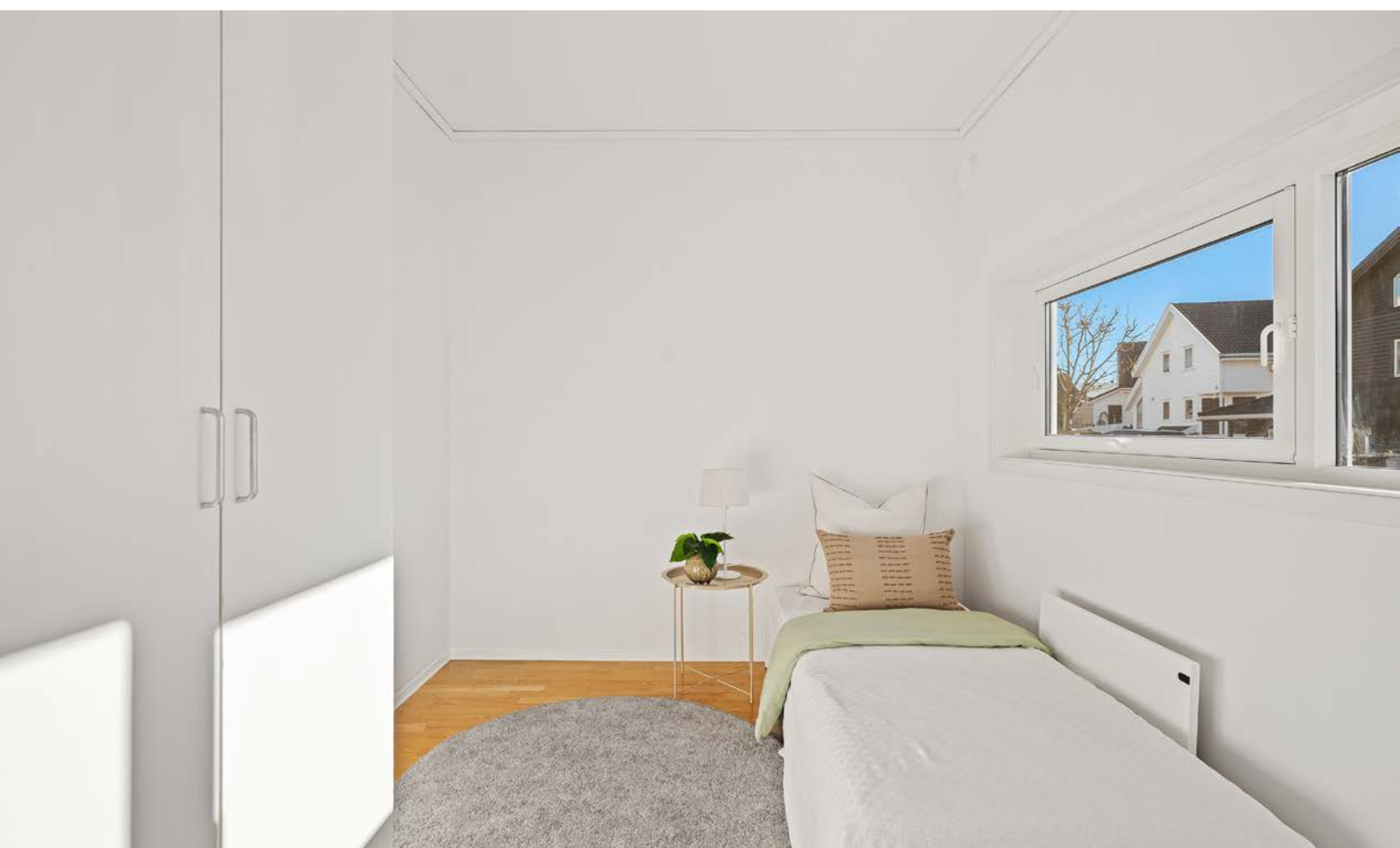


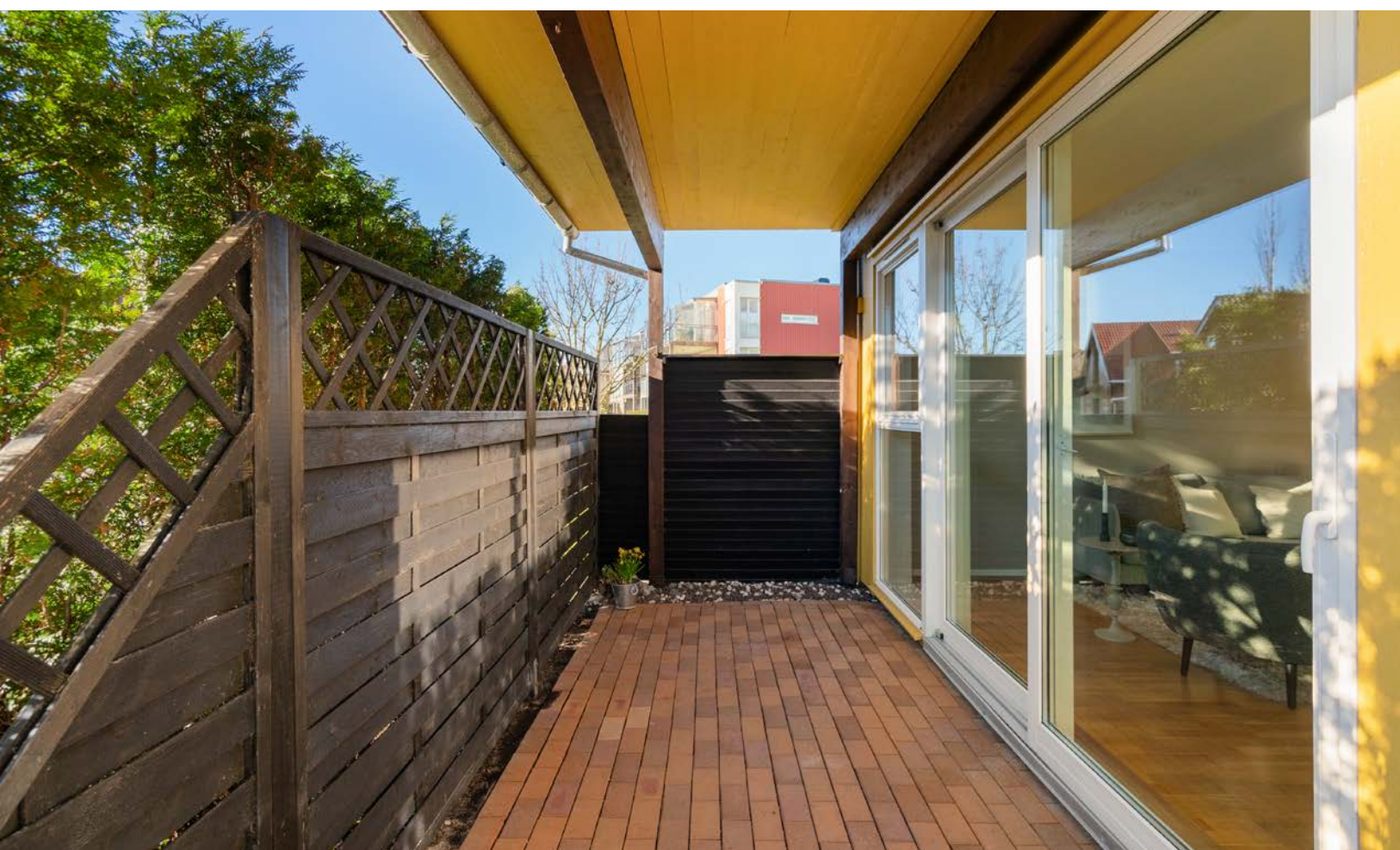
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vistestølen 6, 4070 RANDABERG

📖 RANDABERG kommune

gnr. 59, bnr. 265, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 12301-3012

Referansenummer: AF1900

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733



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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting med belegningsstein.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

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

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

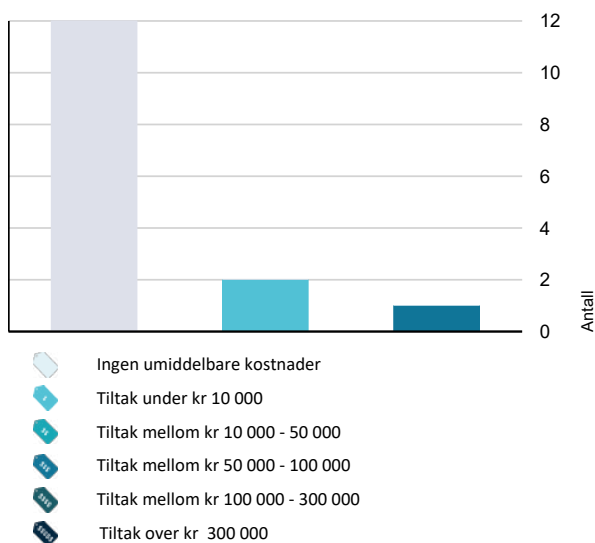
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ⚠ Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ⚠ Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningen på dører er stedvis slitt/er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styret i sameiet er informert da de har ansvaret for dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med belegningsstein.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i flis i dusjsone, trolig grunnet eldre innfestning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Denne typen hull må tettes med egnet silikon og jevnlig kontrolleres mtp sprekker/utettheter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

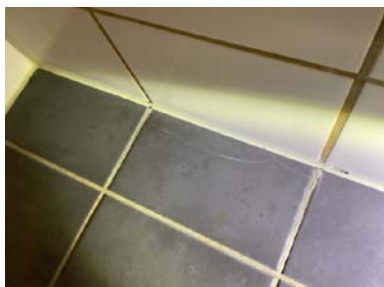
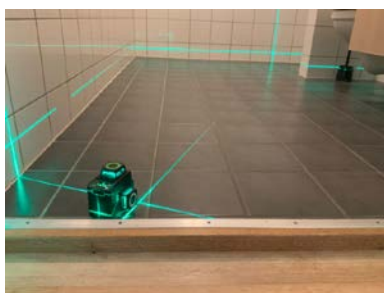
Det er registrert motfall på gulvet målt fra terskel inn mot dusjen.
Det er manglende fall til sluk i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

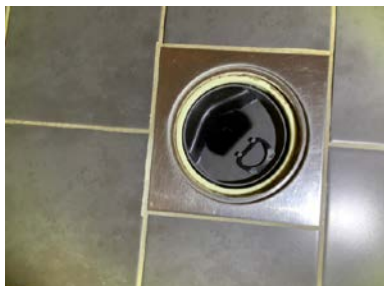
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger ligger mot annen leilighet, yttervegg og mot vaskerom. Vegg mot stue har dobbelt lag gips og er da trolig bygget som brannvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt fuktmålinger på overflaten. I deler av dusjen er det registrert målbare fuktindikasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt nærmere kontroll/jevnlig kontroll for å registrere evt endringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

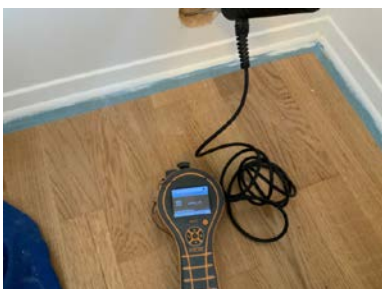
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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 piggelektrode. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren fungerte ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ny ventilator er i følge eier bestilt og vil bli byttet i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal i følge eier bli tatt service på ventilasjonsanlegget i løpet av kort tid.
Friskluftsventiler i vegger er feilmontert. Styret i sameiet er informert og skal utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Detaljer om dette må innhentes hos styret i sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📌 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

📌 TG 1 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.

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

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.
2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer i forbindelse med nyoppføring.

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, branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

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.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

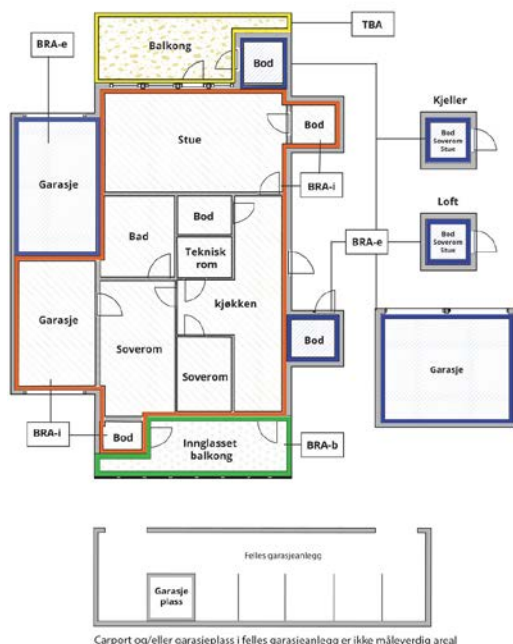
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78	5		83	7
SUM	78	5			7
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2	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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det vil bli montert ny kjøkkenvifte samt foretatt rens av ventilasjonen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Jan Arild Rinder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	59	265		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vistestølen 6

Hjemmelshaver

Rinder Bjørg Irene Trevland, Rinder Jan Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Randaberg.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF1900>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413240010	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Björg Irene Trevland Rinder	Jan Arild Rinder
Gateadresse	
Vistestølen 6	
Poststed	Postnr
RANDBERG	4070
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413240010

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble utført rens av ventilasjonsanlegget i regi av sameiet høsten 2024. Ble lovet en rapport etter det, men er foreløpig ikke blitt fremlagt en slik rapport til oss.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene økes fra og med 1.1.2025.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Vi har ikke bodd i leiligheten selv, den har vært utleid i hele vår eiertid. Det er samme familie som har bodd der siden vi leide ut.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413240010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Rinder	734dc4394743944f2c5a2f2 c4d9a682b3314da7d	23.02.2025 18:21:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

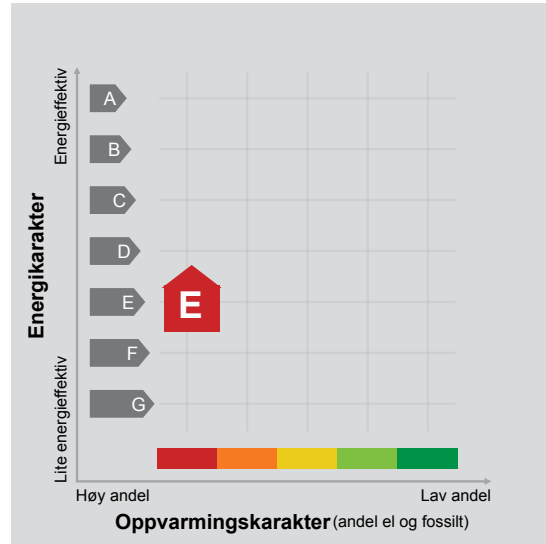
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arild Rinder	745d23e9c6face7fa2e8022 dbddc62fbf90c39fd	23.02.2025 18:23:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1413240010

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vistestølen 6
Postnummer	4070
Sted	RANDABERG
Kommunenavn	Randaberg
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21675903
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-84249
Dato	25.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 14 119 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 119 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Vedtekter for sameiet Fred og Ro Gnr 59 bnr 265 i Randaberg Kommune

1. Nærværende vedtekter er opprettet på vegne av de framtidige eiere av eiendommer og dennes seksjoner.
2. Deltakerne i sameie er eierne av seksjonene 1 til 48
3. Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin seksjon i sameiet Fred og Ro og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til andre areal så som biloppstillingsplass, garasje plass, bod og terrasser som tilligger vedkommende seksjon. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha eksklusiv bruksrett til det areal som etter seksjoneringsbegjæringen tillegges seksjonen.

Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandel i sameie og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra den.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieavtale jfr. Pkt. 11.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameie og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Med unntak av 1. driftsår skal det avsettes midler hvert år til fremtidig vedlikehold av bygget. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen så som markiser, antenner etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne. Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.
5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameie foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.
6. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameie.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

Styret for sameie skal bestå av minst tre personer. Styret velger selv formann og sekretær/forretningsfører. Styret velges av sameiermøtet.

Sameie med 21 personer eller flere må ha statsautorisert revisor. Alle sameier med flere enn 9 seksjoner må registreres i Brønnøysund.

7. Sameie tegner brann og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygning av eiendommen.

8. Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.
9. Sameie skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette.
10. For sameie gjelder reglene i disse vedtekter.
11. Ved overdragelsen av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameie, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan bare nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.

12. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

13. forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner som regulerer forholdet mellom sameierne der ikke annet avtalt i vedtektene.

14. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
 - (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

 - (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

 - (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

15. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.Juni 2017 nr.65.

Vedtatt på årsmøtet 20.03 2018, Randaberg.

Ordensregler for sameiet Fred Og Ro.

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, med snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli ett slik trivelig sted som vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig må nyttes slik at andre beboere sjeneres!

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret i sameiet umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten. Følg de bruksanvisninger som er gitt.

Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge ett ellers så godt inntrykk.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

RO I BOLIGENE

I tiden 23.00 — 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, vaskemaskiner og sentralstøvsugere ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør så vidt mulig unngås i dette tidsrom.

UTSTYR, SKILT M.V.

Flaggstenger, antenner, skilt og markiser må ikke oppsettes uten skriftlig godkjenning av styret.

PARKERING

Benytt parkeringsplassene/garasjen. Kjør sakte og med omtanke innenfor området.

ANDRE BESTEMMELSER

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Takrennene fremfor balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1641

Sameiet Fred og Ro

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fred og Ro

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juli kl. 09:00 og lukker 4. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1641>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Fred og Ro

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

Geir Lund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Thomas Vistnes Har valgt å trekke seg som styremedlem og ny kandidat er funnet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Arne Østbø
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.07.24

Selskapsnummer: 1641 Selskapsnavn: Sameiet Fred og Ro

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Geir Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Erik Arne Østbø</p>



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.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1641

Sameiet Fred og Ro

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fred og Ro

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1641>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fred og Ro

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Det foreslås at Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes signerer protokollen

Forslag til vedtak

Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes signerer protokollen

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets negative resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102.000.

Geir Lund ble valgt som ekstern styreleder for sameiet i 2023 og perioden for vervet er 2 år. I vedtatt avtale honoreres ekstern styreleder med kr 82.000 pr år.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 102.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 102.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes foreslås som styremedlemmer for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Hodnefjell

Eivind Hodnefjell ønsker å fortsette som styremedlem

- Thomas Vistnes

Thomas Vistnes ønsker å fortsette som styremedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Lund	Einartangen 22 A
Styremedlem	Eivind Hodnefjell	Vitestølen 10
Styremedlem	Thomas Vistnes	Vitestølen 12

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fred og Ro

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Fred og Ro er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993209090, og ligger i RANDABERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 265

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fred og Ro har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Saker:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- HMS-arbeid: Løpende
- Ventilprosjekt. Benytter OBOS prosjekt som styrende av prosjektet. Det er hentet inn 3 priser. Prosjektet ble satt litt på is til 2024 all den tid økonomien ikke var så god.
- En del reparasjoner som dør telefon, heis og løpende vaktmester tjenester

Styrets planer fremover

- Ventilprosjekt
- Endrer leverandør av vaktmestertjenester fra 1. august 2024. Vi går fra Flotte Randaberg AS til Montasjelaget AS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -42 319.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 27% fra 01.01.24

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 273 500 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i RANDABERG kommune

Budsjettert med kr 588 000

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fred og Ro.

Lån

Sameiet Fred og Ro har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med en økning på 6%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 27% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRED OG RO

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRED OG RO.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <p>Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</p>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avvirket.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H7XA4-EWX1S-C00L4-2G0VH-QYPGS-PNDCH

SAMEIET FRED OG RO
ORG.NR. 993 209 090, KUNDENR. 1641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 733 546	1 719 167	1 698 000	2 143 000
Ladeinntekter EL-bil		0	10 298	10 000	10 000
Andre inntekter	3	1 250	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 734 796	1 729 500	1 708 000	2 153 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 384	-5 640	-5 640	-14 382
Styrehonorar	5	-81 000	-40 000	-40 000	-102 000
Revisjonshonorar	6	-10 752	-10 240	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-98 425	-94 628	-100 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-72 465	-8 340	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-137 159	-1 111 129	-529 500	-273 500
Forsikringer		-151 886	-138 346	-152 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-561 545	-459 007	-489 000	-588 000
Energi/fyring		-70 427	-73 932	-88 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 905	-117 581	-107 000	-275 905
Andre driftskostnader	10	-263 300	-221 991	-236 500	-261 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 739 248	-2 280 834	-1 767 640	-1 919 787
DRIFTSRESULTAT		-4 452	-551 334	-59 640	233 213
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 105	429	0	0
Finanskostnader	12	-109 795	-66 323	-33 000	-119 423
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 690	-65 894	-33 000	-119 423
ÅRSRESULTAT		-113 142	-617 228	-92 640	113 790
Overføringer:					
Udekket tap		-113 142	-617 228		

SAMEIET FRED OG RO
ORG.NR. 993 209 090, KUNDENR. 1641

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 850	8 160
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		103 514	294 048
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 810	0
Sparekonto OBOS-banken		71	69
SUM OMLØPSMIDLER		129 245	302 347
SUM EIENDELER		129 245	302 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 530 790	-1 417 648
SUM EGENKAPITAL		-1 530 790	-1 417 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 488 472	1 589 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 488 472	1 589 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 803	26 304
Leverandørgjeld		98 747	103 347
Skyldige offentlige avgifter	15	23 204	0
Påløpte renter		10 297	544
Påløpte avdrag		8 162	0
Annen kortsiktig gjeld	16	4 350	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 564	130 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 245	302 347
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Randaberg, 03.04.2024
Styret i Sameiet Fred Og Ro

Geir Lund

Thomas Vistnes

Eivind Hodnefjell

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 647 216
Garasjeleie	51 264
Avregning elbil	35 066
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 733 546

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 250
SUM ANDRE INNETEKTER	1 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 350
Arbeidsgiveravgift	-12 034
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 384

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 81 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 752.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-63 415
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 050
SUM KONSULENTHONORAR	-72 465

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 665
Drift/vedlikehold VVS	-6 903
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 126
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 577
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 980
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-137 159

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 687
Avløpsavgift	-182 978
Renovasjonsavgift	-254 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-561 545

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 441
Vaktmestertjenester	-198 083
Vakthold	-17 355
Renhold ved firmaer	-11 017
Andre fremmede tjenester	-24 041
Trykksaker	-151
Andre kontorkostnader	-300
Telefon, annet	-3 588
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-2 964
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 300

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINNTEKTER	1 105

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 795
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER

-109 795

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er delvis finansiert ved låneopptak. I tillegg har innkreving av felleskostnader økt med 27 % fra 01.01.24.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2021	-610 000	
Økning tidligere	-1 079 675	
Nedbetalt tidligere	99 875	
Nedbetalt i år	101 328	
		-1 488 472
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 488 472

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 810
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 394
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 204

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lønn	-4 350
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 350

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602067. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.24

Selskapsnummer: 1641 Selskapsnavn: Sameiet Fred og Ro

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes signerer protokollen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 102.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Eivind Hodnefjell

Thomas Vistnes



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 2024 for Sameiet Fred og Ro

Organisasjonsnummer: 993209090

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juli kl. 09:00 til 4. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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:

Geir Lund er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte



Innstilling

Thomas Vistnes Har valgt å trekke seg som styremedlem og ny kandidat er funnet.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Erik Arne Østbø (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Arne Østbø



Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Fred og Ro

Organisasjonsnummer: 993209090

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Joakim Nordbø fra OBOS velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Det foreslås at Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes signerer protokollen

Forslag til vedtak:

Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes signerer protokollen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets negative resultat.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102.000.

Geir Lund ble valgt som ekstern styreleder for sameiet i 2023 og perioden for vervet er 2 år. I vedtatt avtale honoreres ekstern styreleder med kr 82.000 pr år.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 102.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 102.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Eivind Hodnefjell og Thomas Vistnes foreslås som styremedlemmer for 2 år

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Hodnefjell (12 stemmer)

Thomas Vistnes (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eivind Hodnefjell

Thomas Vistnes

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avd. Stavanger v/Monica Thomassen
Jernbanegata 5, 4340 BRYNE
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Deres ref.: 1404240148 . Vår ref.: 1641-1-04

Dato: 21.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Fred Og Ro
Organisasjonsnr: 993209090
Seksjonseier: Rinder, Jan Arild
Medeier:
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Vistestølen 6, 4070 RANDABERG
Seksjonsnummer: 4
Gnr. 59
Bnr. 265

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 6602067.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i innværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207962317
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 8,00%
Restsaldo 1 375 426,00
Innfrielsesdato: 30.10.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 196,73,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	89,00	
Felleskostnader	4 107,73	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	28,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 599,-
Annen formue:	783,-
Gjeld:	30 481,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207962317
Restsaldo:	30 286,44
Kapitalkostnader:	403,11

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 286,44,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joakim Nordbø pr. e-post: joakim.nordbo@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Lund, e-post: fredogro@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: fredogro@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Rekvirentens navn Kruse Smith Entreprenør as, Bolig og Eiendomsutvikling	
Adresse Postboks 8088	
Postnr. 4068	Poststed STAVANGER
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 916050445	Ref. nr.

PI

Doknr: 527329 Tinglyst: 27.06.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1127	Randaberg	59	265	


2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
934945514	Randaberg Kommune	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal		
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		
1	B	102	b	13	B	102	b	25	B	102	b	37	B	66	b	49	
2	B	72	b	14	B	72	b	26	B	72	b	38	B	68	b	50	
3	B	57	b	15	B	57	b	27	B	57	b	39	B	50	b	51	
4	B	77	b	16	B	77	b	28	B	77	b	40	B	51	b	52	
5	B	102	b	17	B	102	b	29	B	102	b	41	B	66	b	53	
6	B	72	b	18	B	72	b	30	B	72	b	42	B	68	b	54	
7	B	57	b	19	B	57	b	31	B	57	b	43	B	50	b	55	
8	B	77	b	20	B	77	b	32	B	77	b	44	B	51	b	56	
9	B	102	b	21	B	102	b	33	B	102	b	45	B	66	b	57	
10	B	72	b	22	B	72	b	34	B	72	b	46	B	68	b	58	
11	B	57	b	23	B	57	b	35	B	57	b	47	B	50	b	59	
12	B	77	b	24	B	77	b	36	B	77	b	48	B	51	b	60	
Sum tellere:								3477		= nevner:							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Forus 2. mai 2008	 KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS Org.nr. 916 050 445	FOR RÅUDFBERG KOMMUNE KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS U BJARNE UFTNE <i>iflg. fullmakt.</i>

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
59	265			RANDABERG KOMMUNE
Dato		Stempel og underskrift		
24.06.2008		 RANDABERG KOMMUNE Avd. byggesak		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1127	Randaberg	59	265		

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121			
62				92				122			
63				93				123			
64				94				124			
65				95				125			
66				96				126			
67				97				127			
68				98				128			
69				99				129			
70				100				130			
71				101				131			
72				102				132			
73				103				133			
74				104				134			
75				105				135			
76				106				136			
77				107				137			
78				108				138			
79				109				139			
80				110				140			
81				111				141			
82				112				142			
83				113				143			
84				114				144			
85				115				145			
86				116				146			
87				117				147			
88				118				148			
89				119				149			
90				120				150			
Sum tellere:				0				= nevner:			



Tagtørkings- / fornyelig materialvalg

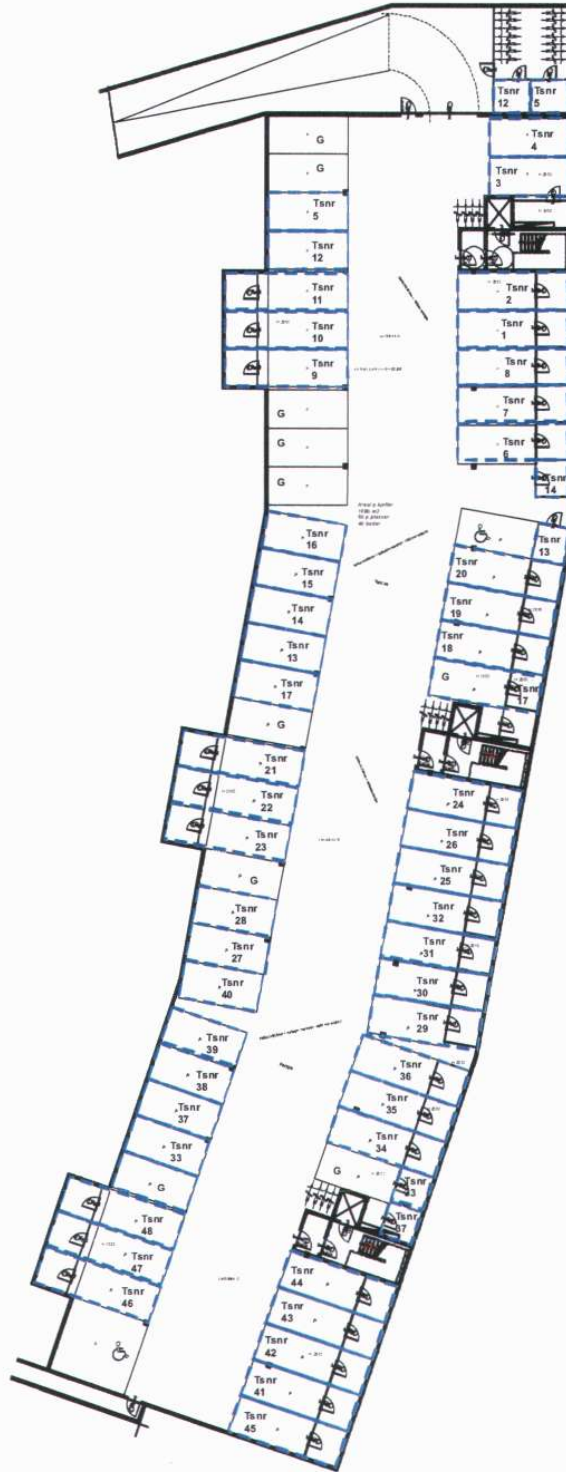
- Plass dekke - Bygging motlag, som inneholder arbeid, påvirket av fuktighet
- Anngrepene - Bygging motlag, Type betong, inn
- Jerddekk
- Grønnbelegg, 0,1m tykkelse, med vannavledende egenskaper
- Opp av fuktig grunn for og der Type betong, inn, inn
- Grønnbelegg
- Dekket oppsett av betong
- Betongdekket oppsett
- Fukt inn over dekket - betong
- Parafinert og innvendig høyere vegger
- Etal hekking gjennom hekking 1,2m tykkelse
- Fukt
- Tettbelegg, 10cm
- Betong, gulv, Type Betong, 10cm
- Betong
- Gjennom, ved innbyggings og innvendig



Rev. 0.0	Bygging motlag	100	10.06.16
Rev. 0.1	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.2	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.3	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.4	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.5	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.6	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.7	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.8	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 0.9	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16
Rev. 1.0	Endring av byggingsmotlag	100	10.06.16

2

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: **Seksjoneringstegninger s 1**

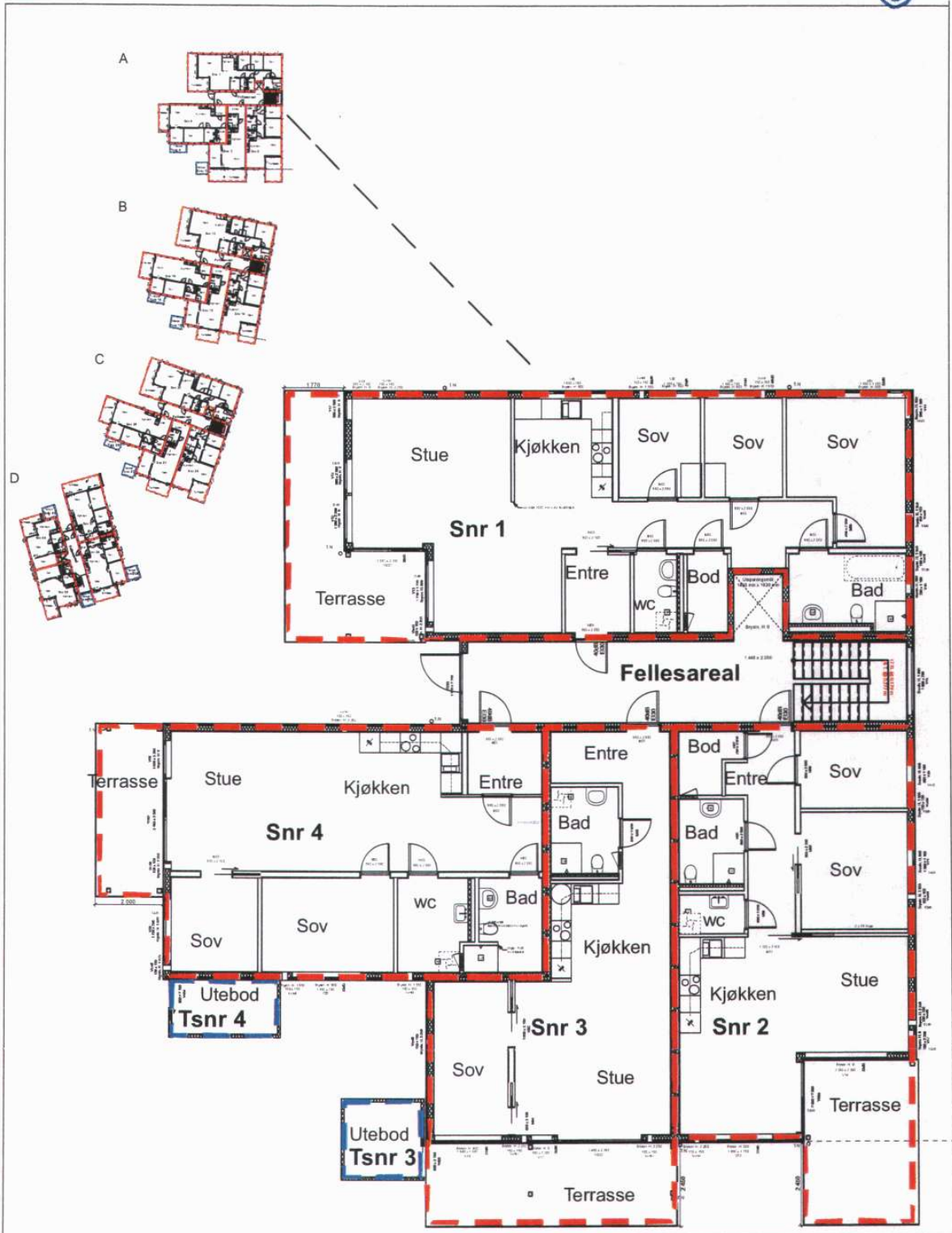
**Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune**

Oppdr. ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr.: 513106	Mål i: MM	Målestokk:	Dato: 28.04.2008

ASPLAN VIAK AS
 ØSTERVÅG 7
 4006 Stavanger
 TF. 51 20 45 00
 Fax 51 20 45 01

3

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHÅVSMANNENS TILLATELSE



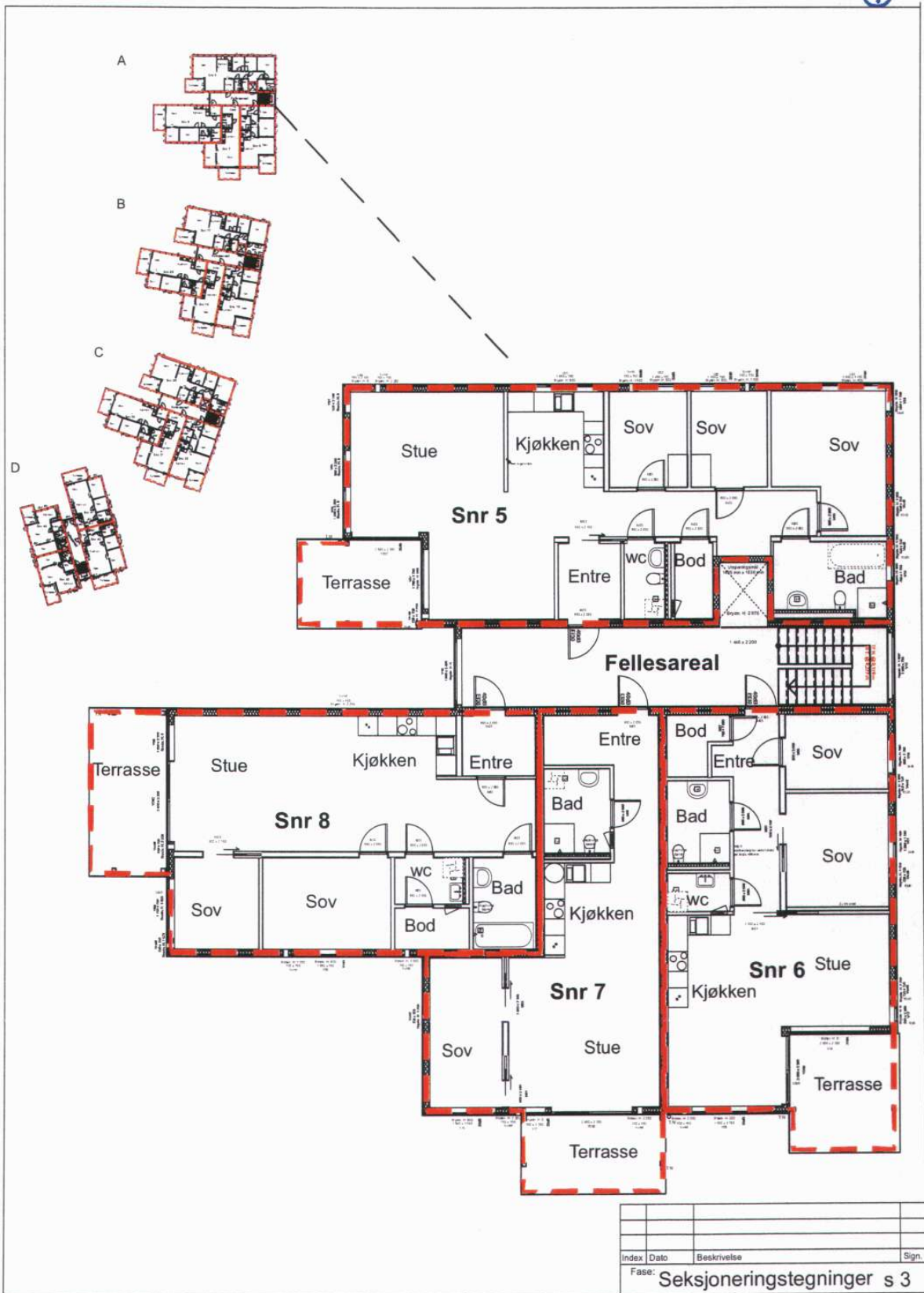
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 2			

Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune

Oppdr. ansv. HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr. 512100	Mål i: 1:100	Målestokk: 1:100	Dato: 08.04.2008

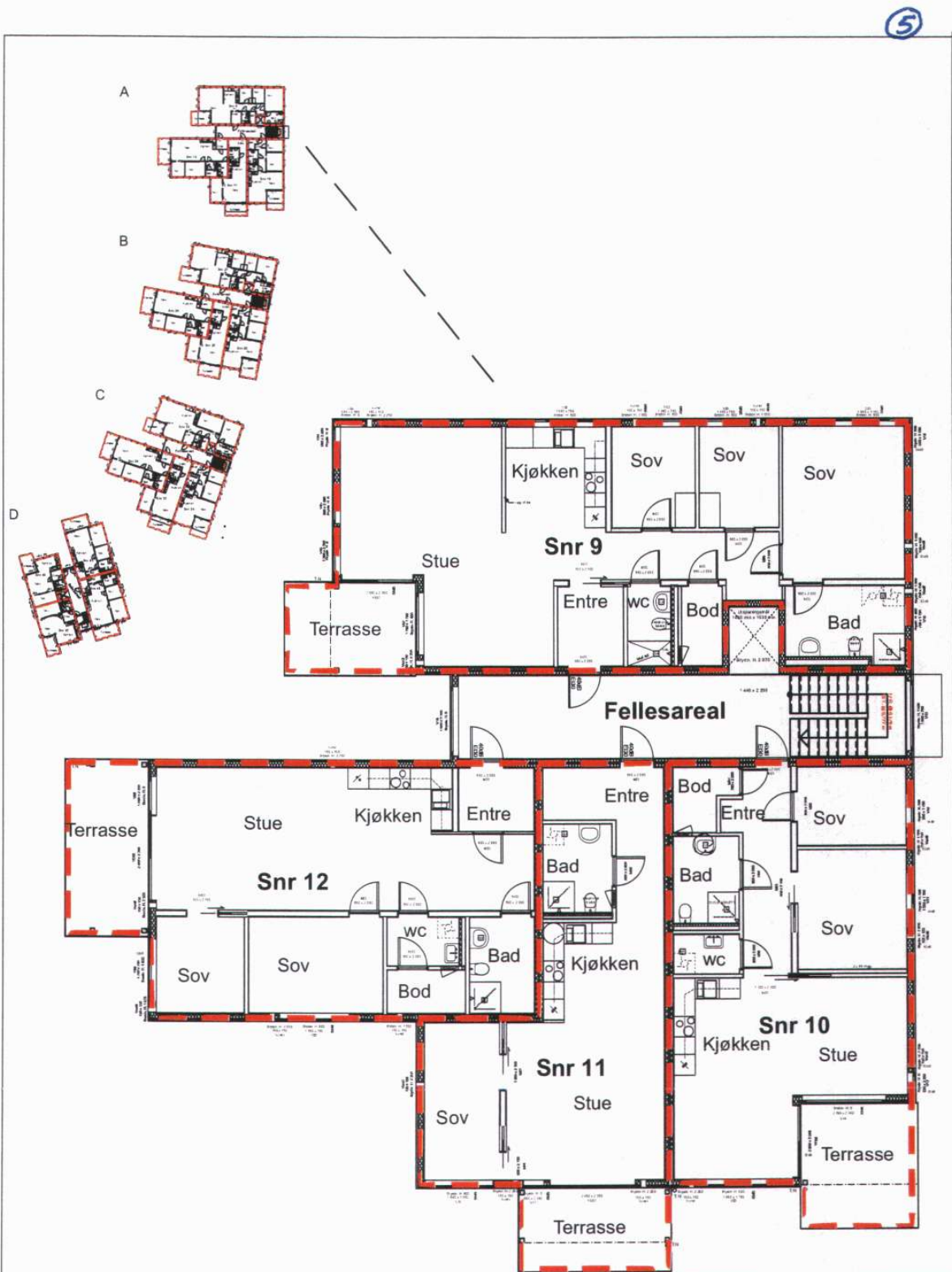
ASPLAN VIAK AS
 ØSTERVÅG 7
 4006 Stavanger
 Tlf. 51 20 45 00
 Fax 51 20 45 01

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ANDSVÆRK AV 12.05.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHÅVSMANNENS TILLATELSE



Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i Randaberg kommune				Opdr. ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
				Oppdrag nr:	Mål i:	Målestokk:	Dato:
				Fase: Seksjoneringstegninger s 3			
				ASPLAN VIAK AS ØSTERVÅG 7 4006 Stavanger Tlf. 51 20 45 00 E-post: 51 20 45 01			

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHÅVSMANNENS TILLATELSE



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 4			

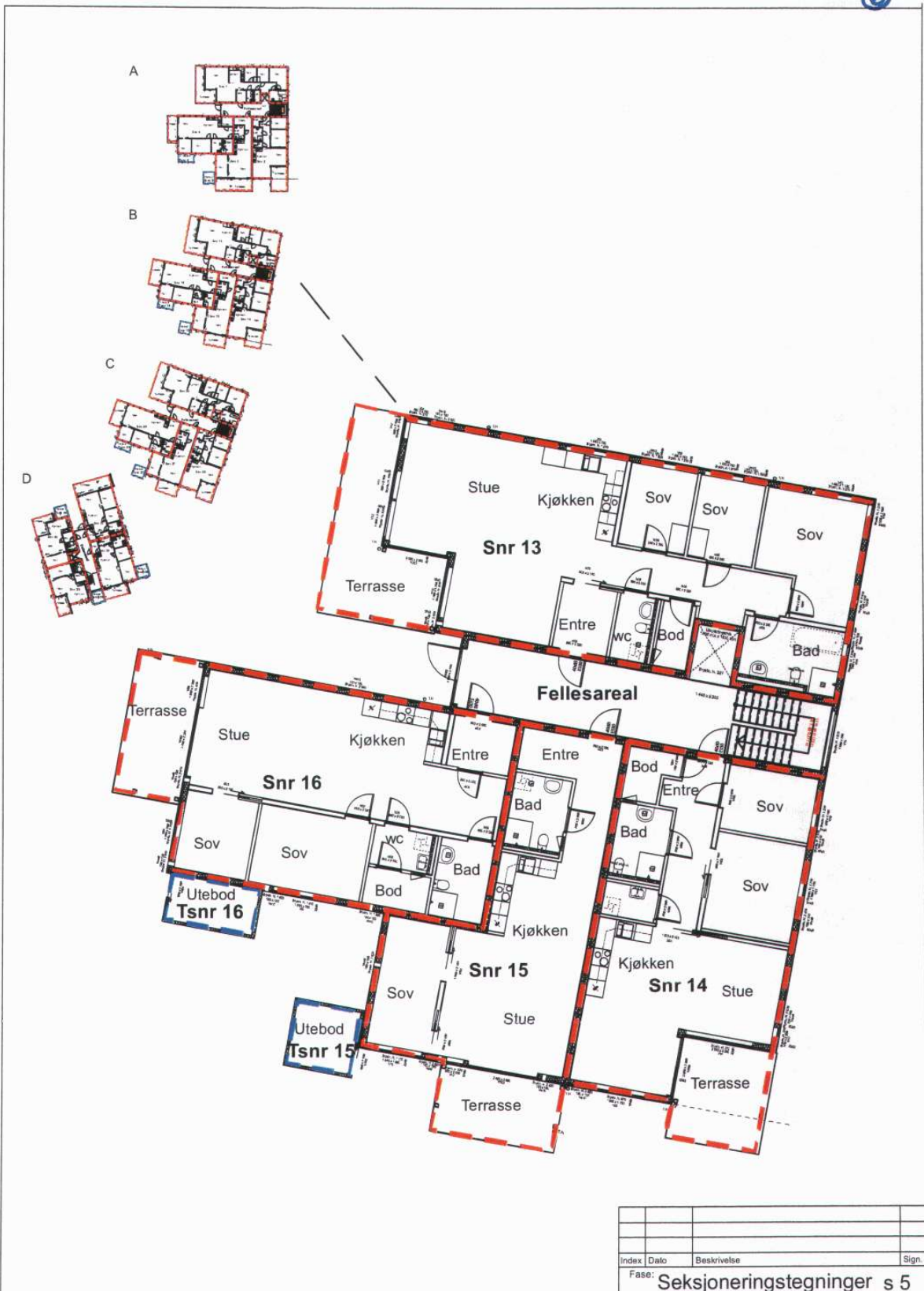
Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i Randaberg kommune

Oppdr. anev.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

ASPLAN VIAK AS
ØSTERVÅG 7
4006 Stavanger
TF: 51 20 45 00
FAX: 51 20 45 01

6

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ANDSVÆRK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHÅVSMANNENS TILLATELSE



© Asplan Viak AS

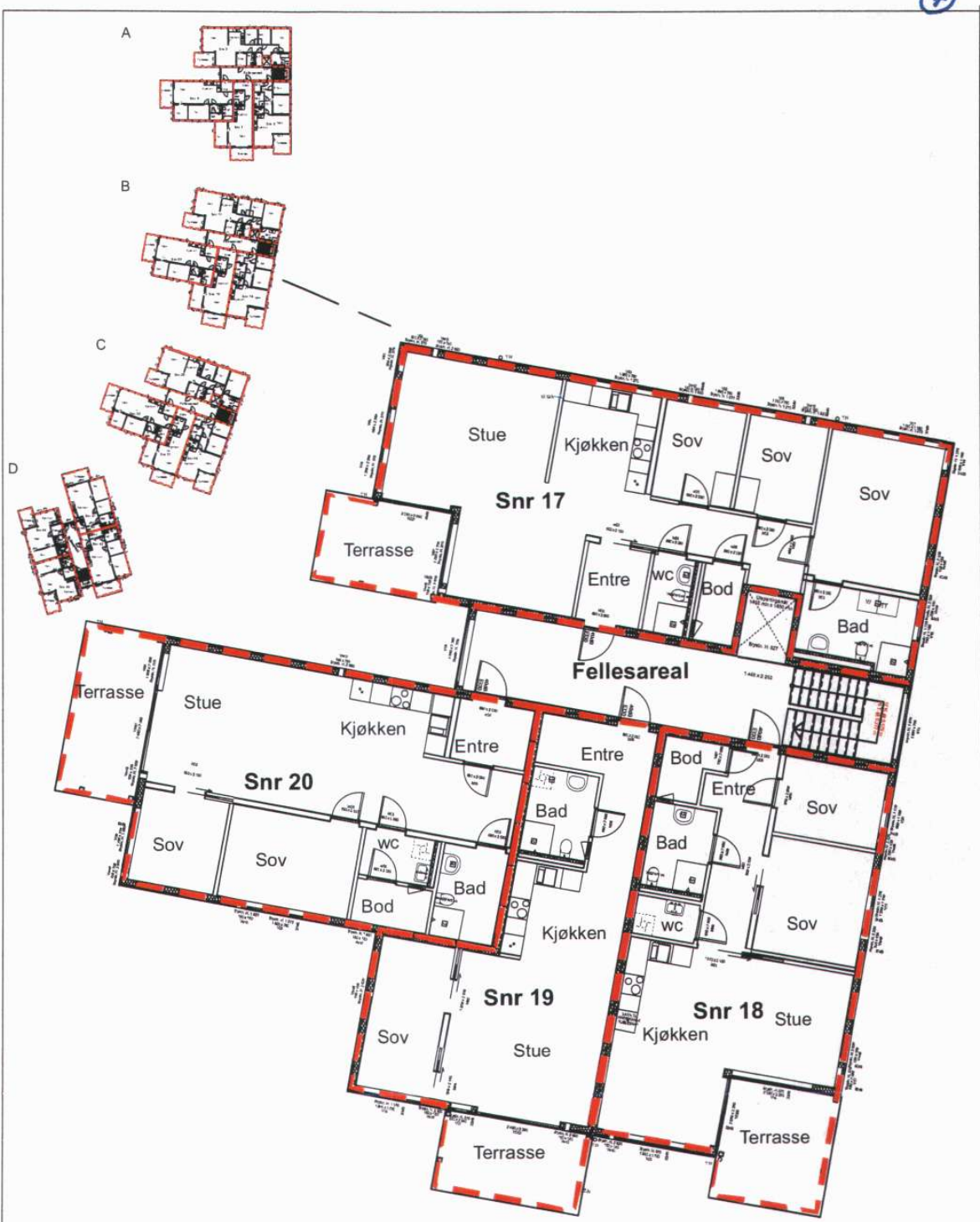
Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune

Oppdr.ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr.:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 5			

ASPLAN VIAK AS
 ØSTERVÅG 7
 4006 Stavanger
 Tlf. 51 20 45 00
 Fax 51 20 45 01

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ANDSVÆRK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHÅVSMANNENS TILLATELSE



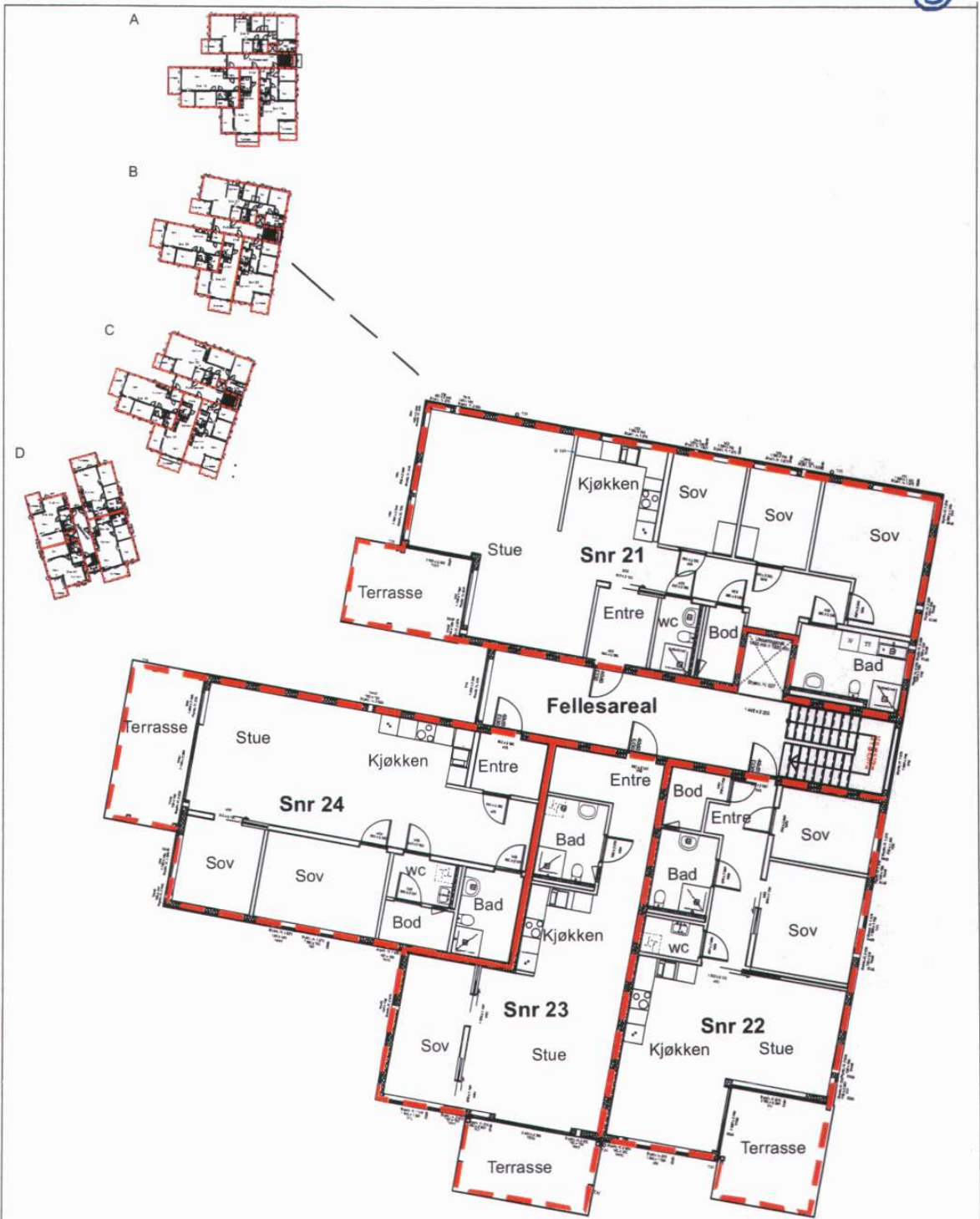
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 6			

Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i Randaberg kommune

Oppdr. anev.:	Kontroll 1:	Kontroll 2:	Tegnet:
HK	HK	HK	HK
Oppdrag nr.:	Mål i:	Målestokk:	Dato:
54200	1:100	1:100	28.04.2008

ASPLAN VIAK AS
 ØSTERVÅG 7
 4006 Stavanger
 Tlf. 51 20 45 00
 Fax 51 20 45 01

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TIL ANDSVERK AV 12.05.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHavsMANNENS TILLATELSE



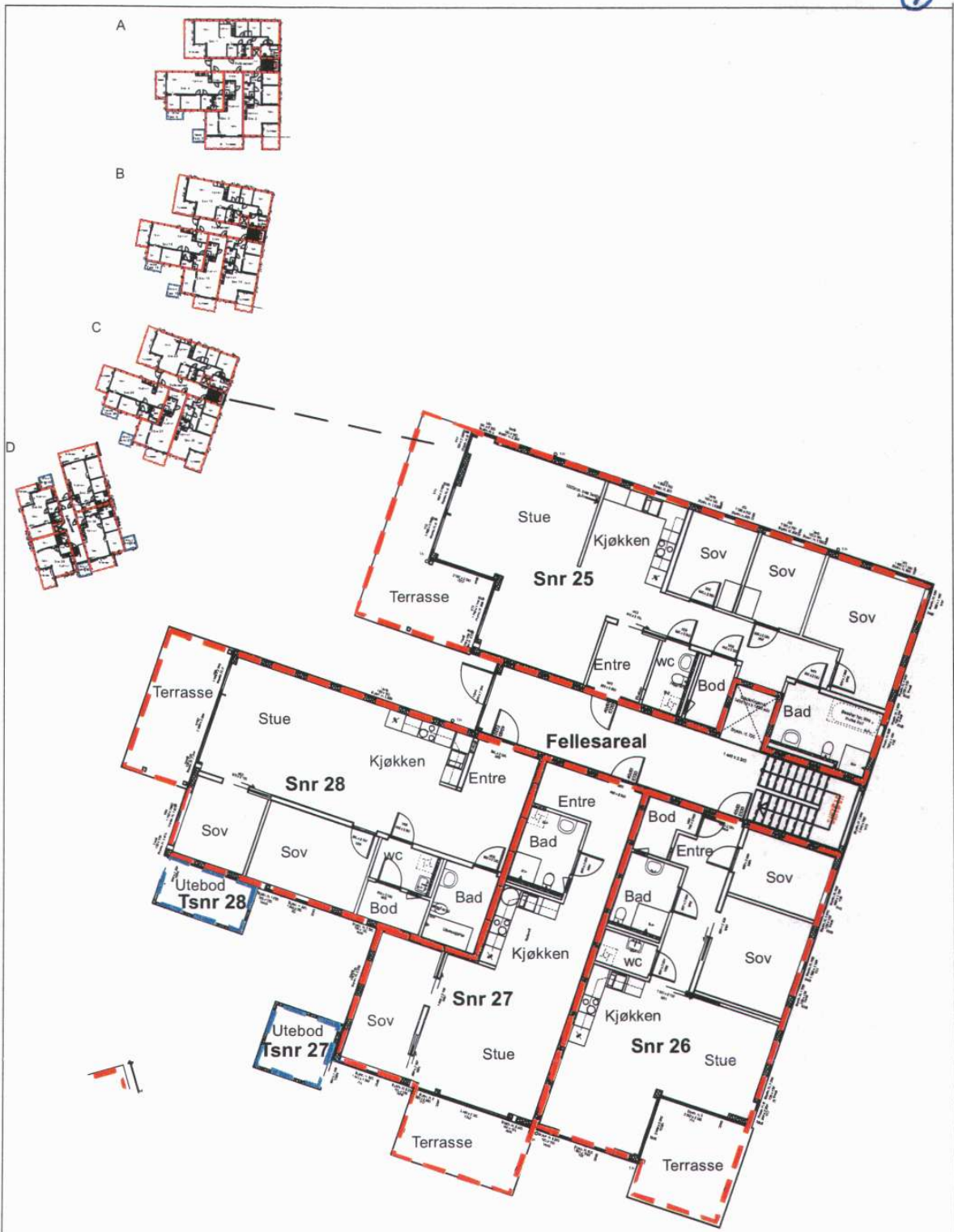
© Asplan Viak AS

Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune

Oppdr.ansv: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr: 512105	Mål i: A.A.A.	Målestokk:	Dato: 28.04.2008

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 7			
ASPLAN VIAK AS ØSTERVÅG 7 4006 Stavanger Tlf. 51 20 45 00 Fax 51 20 45 01			

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVERK AV 12.05.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



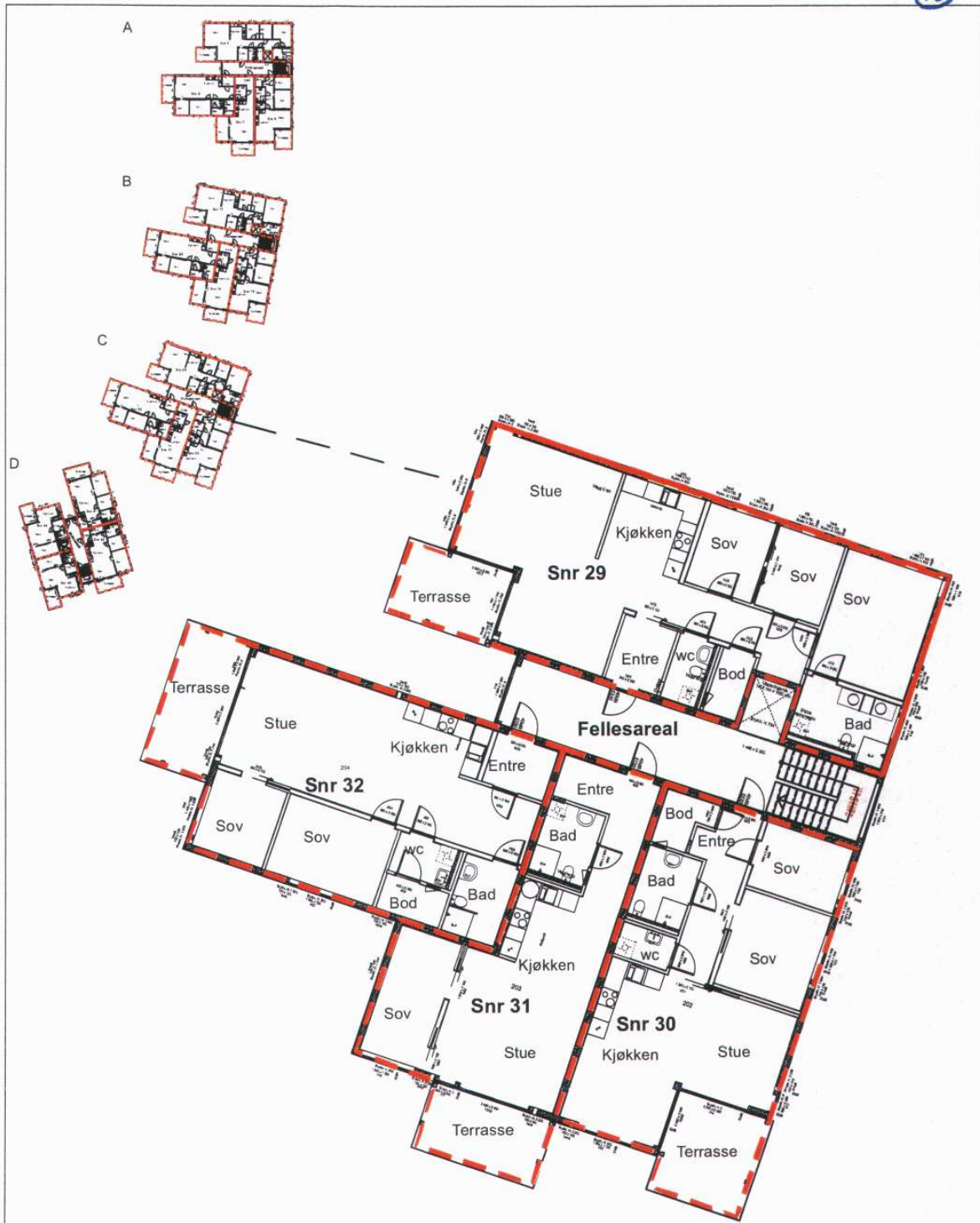
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 8			
ASPLAN VIAK AS ØSTERVÅG 7 4006 Stavanger Tlf. 51 20 45 00 Fax 51 20 45 01			

Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune

Oppdr. ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr.:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

10

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TIL ANDSVERK AV 12.05.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHavsMANNENS TILLATELSE



Index	Dato	Beskrivelse	Sign
Fase: Seksjoneringstegninger s 9			

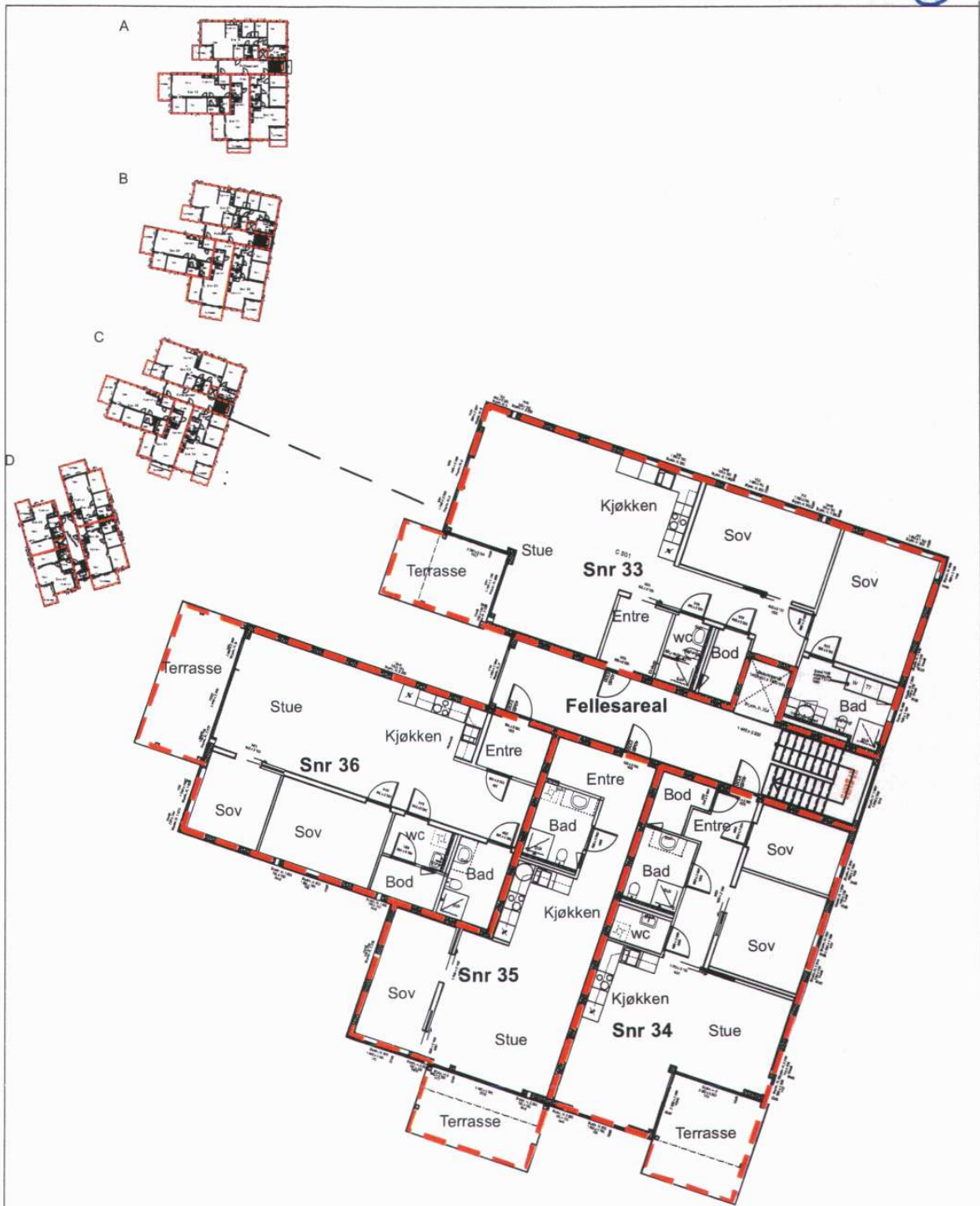
Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i Randaberg kommune

Oppdr.ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

ASPLAN VIAK AS
 ØSTERVÅG 7
 4006 Stavanger
 Tlf. 51 20 45 00

11

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TIL ANDSVÆRK AV 12.06.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHavsSMANNENS TILLATELSE



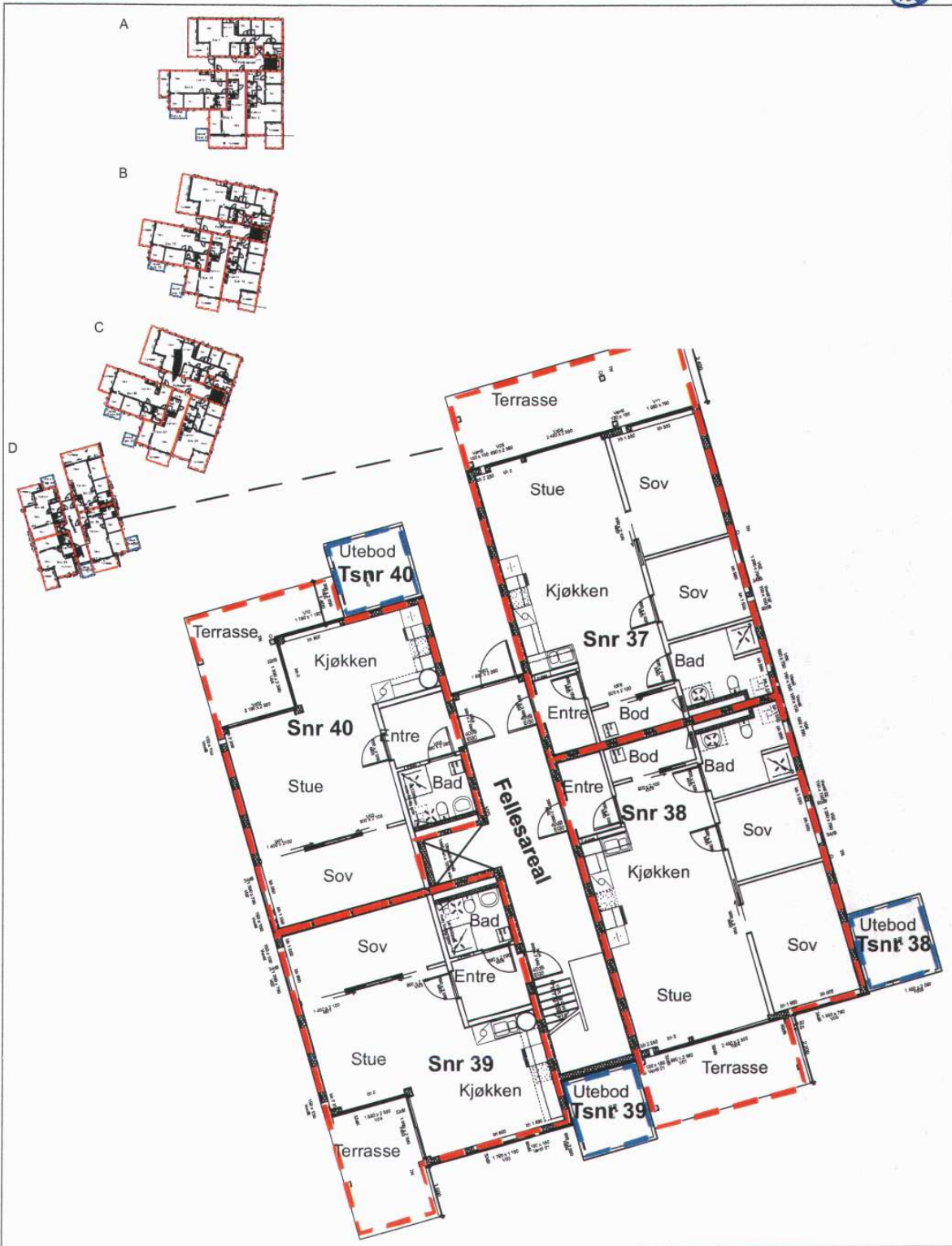
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 10			
ASPLAN VIAK AS ØSTERVÅG 7 4006 Stavanger Tlf. 51 20 45 00			

Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune

Oppdr.ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr.:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

12

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 11			

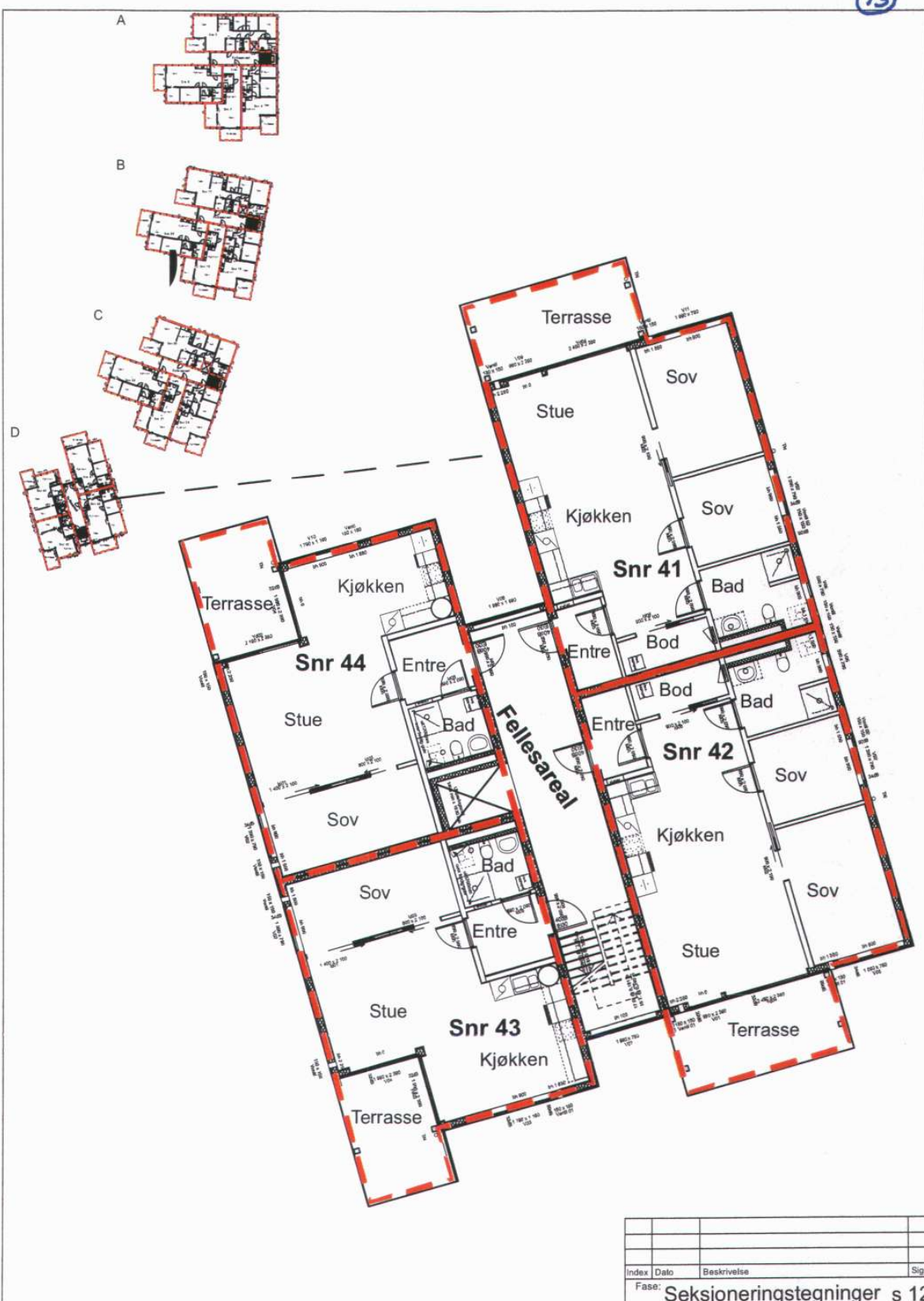
**Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune**

Oppdr. ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr.:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

ASPLAN VIAK AS
 ØSTERVAG 7
 4006 Stevanger
 Tlf. 51 20 45 00

13

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEM OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



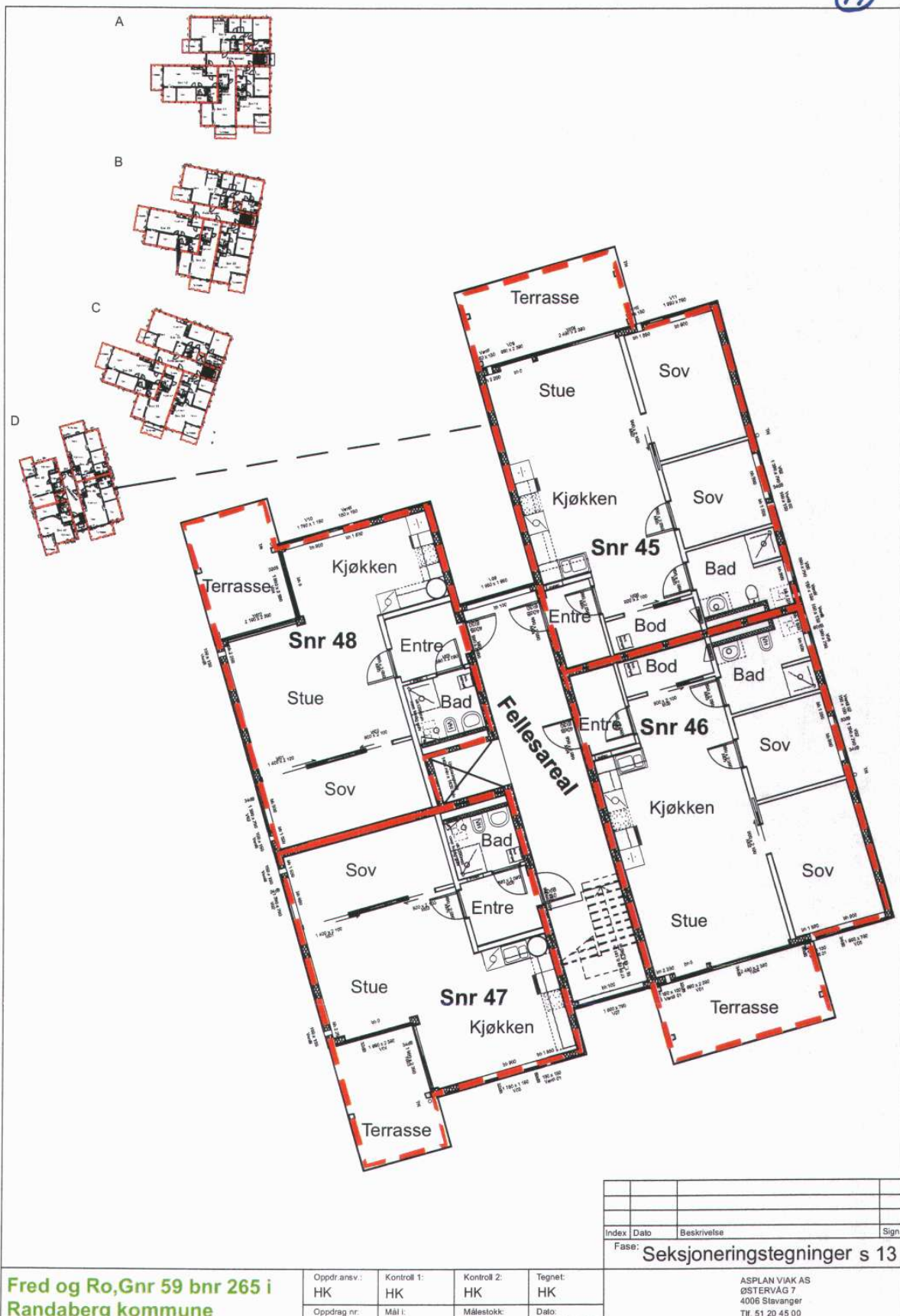
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 12			
ASPLAN VIAK AS ØSTERVÅG 7 4006 Stavanger Tlf. 51 20 45 00			

Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i Randaberg kommune

Oppdr. ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr.:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

14

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TIL ANDSVERK AV 12.05.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHavsMANNENS TILLATELSE



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
Fase: Seksjoneringstegninger s 13			
ASPLAN VIAK AS ØSTERVÅG 7 4006 Stavanger TF. 51 20 45 00			

Fred og Ro, Gnr 59 bnr 265 i
 Randaberg kommune

Oppdr.ansv.: HK	Kontroll 1: HK	Kontroll 2: HK	Tegnet: HK
Oppdrag nr.:	Mål i:	Målestokk:	Dato:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RANDABERG - SENTRUM VEST:

Revidert 26.7.2013, i tråd med delegert vedtak av 3.9.2002 (DS HNK 0270/02).

Revidert 02.10.2014, i tråd med delegert vedtak av 29.6.2014 (DS KPU 4/14).

§1. Fellesbestemmelser:

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge arealet for boligbygging. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert 01.07.99. Planen er vist som detaljert flatereguleringsplan.

1a Tillatt tomteutnyttelse:

TU (tillatt tomteutnyttelse) for delfeltene 3A t.o.m. 3F er angitt på plankart, og angir bygningens tillatte bruksareal i % av tomtens nettoareal. Bruksareal utregnes i henhold til Norsk standard NS 3940.

Parkering under bakkenivå regnes ikke med i bruksarealet.

Utnyttelsesgrad for felt 1A t.o.m. 1M, og 2A t.o.m. 2F er fastsatt i maler utarbeidet i tilknytning til reguleringsplanen.

1b Overordnede arkitektoniske rammer i forbindelse med byggesøknader skal godkjennes av teknisk etat.

1c Lekeplasser/kvartalslekeplasser skal etableres i størrelse og antall i henhold til retningslinjer for kommuneplan for Randaberg. Det skal opparbeides ballfelt samt kvartalslekeplass i parkdrag mellom planlagt felt i vest og eksisterende felt i øst. Lekeplasser i fellesarealer og friområder skal opparbeides i henhold til godkjente detaljplaner. Plassering fremgår av reguleringskartet. Plan som viser beplantning, planlagt terreng, utstyr og materialbruk skal utarbeides i målestokk 1:200 av fagkyndige på området.

1d Friområder: I friområder kan det gis tillatelse for oppføring av bygninger, anlegg og konstruksjoner som har forbindelse med, og øker bruksnyttens og opplevelsesverdien av arealet og de aktiviteter en kan drive i området.

Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal bevares og sikres. All opparbeiding, nyplanting, felling av trær osv. skal godkjennes av parksjefen.

Ferdigstillelse av boliger blir ikke gitt før lekeplasser, kvartalslekeplasser og balløkke i friområder er ferdig opparbeidet etter planer som er godkjent.

1e Utsiktsmuligheter mot nordvest er en grunnleggende faktor for utforming av boligens plassering.

1f Veianlegg/gangveier/sykkelveier/: Nye gang- og sykkelveier skal ferdigstilles samtidig med veianleggene.

Plankartet viser kryss som skal ha spesialbehandling i form av trafikkdempende tiltak. Utførelsen av dette skal godkjennes av fagkyndige på området.

1g Støyskjerming: Støyskjerming vurderes etablert ut ifra fremtidig trafikkbelastning.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 skal legges til grunn ved detaljregulering / søknad om tillatelse til tiltak. Nødvendig støyskjerming skal være på plass før støyømfintlig bebyggelse/anlegg kan tas i bruk.

1h Eksisterende steingjerder skal så langt som mulig bevares, istandsettes og sikres. Dette skal skje i forbindelse med opparbeidelse og gjennomføring av planen. Steingjerder som er aktuelle i denne sammenheng er vist i analysemateriale som er utarbeidet i tilknytning til reguleringsplanen, datert 30.04.99.

1i Eksisterende beplantning og vegetasjon skal vurderes av fagkyndige på området, og bevares i den grad det blir funnet interessant. Vegetasjon skal sikres i forbindelse med opparbeidelse og gjennomføring av planen.

1j Plassering av trafo-kiosker skal innpasses i bebyggelsesplanen i samarbeid med Stavanger Energi. Disse må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene. Trafokioskene skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

§2 Boligbebyggelse:

2a Områder for lavblokker:

Før søknad om byggetillatelse blir behandlet, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, og 3F, i samsvar med Plan og bygningslovens pgf.27-1. Planen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, atkomst, parkeringsanlegg, lekeplasser, gesims/mønehøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, leegger, utendørsboder, terrengbehandling, evt. støyskjermer og opparbeidelse av utomhusarealer (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplantning). Utomhusplanen (utendørsplan) skal være godkjent før innflytting. Både eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på kotert plan.

For felt 3A, 3B, 3C, 3D, 3E og 3F skal beboerparkering legges under bebyggelsen i fellesparkeringsanlegg. Gjesteparkering kan imidlertid etableres på bakkenivå. Det skal etableres 1,25 p-plass pr. boenhet, og 0,25 gjeste p-plass pr. boenhet.

Hovedatkomst til feltene er vist på planen, og forutsettes inkorporert i bebyggelsesplanen.

Hver boligenhet skal ha tilgang til et skjermet privat uteområde, men skal ikke være til hindring for utsikt for andre leiligheter.

Boligene kan oppføres i inntil 3 etasjer. (Eksklusiv parkeringsetasje.) 50% av felt 3F kan imidlertid oppføres i inntil 4 etasjer. (Eksklusiv parkeringsetasje.) Hovedvekten skal legges på variert etasjeantall og utforming. Her vil hensynet til utsikt og solforhold være avgjørende for plassering og høyde.

TU for blokkbebyggelse er maks 100%.

2b Felt for **konsentrert småhusbebyggelse** skal følge tomtedeling og atkomstveier som vist i reguleringsplanen.

Bebyggelsen i boligområdene 1A t.o.m. 1M skal kun oppføres i samsvar med maler utarbeidet i tilknytning til reguleringsbestemmelsene. Malene fastsetter tomteutnyttelse, plassering på tomt, maks. volum- og gesimshøyder, takvinkel, brannkravsoner og etasjesoner. Hovedatkomst skal skje fra hovedatkomstvei. Hovedfasade skal plasseres i linje vist i mal.

Bebyggelsen skal ha saltak. Maks. tillatt takutstikk er 60cm.

Hver tomt skal bebygges med 1 enebolig. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer inklusive kjeller/underetasje.

Tomtens areal tillates bebygd med maks. 150m² dersom garasje inkluderes i bygningsvolumet. Maks. bebygd areal dersom garasje utelates er 125m².

Parkering, unntatt gjesteparkering, legges på egen eiendom/tomt. Det skal avsettes plass for to biler pr. tomt. Garasje/carport skal integreres i bygningskroppen. Det tillates ikke garasje/carport på husets forside i sonen mellom veggliv og tomtegrense mot vei.

Der hvor det blir godkjent leilighet eller hybel i tillegg til hovedboenhet, skal det opparbeides en ekstra parkeringsplass.

Gjesteparkeringsplasser skal innarbeides med 1/4 p-plas pr. bolig i fellesanlegg.

Malene viser soner for brannkrav for tomter for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates at det bygges en meter inn i brannkravsone på tomtens solside, og tre meter inn i brannkravsone på tomtens skyggeside. Malene må speilvendes etter forholdene. Dette forholdet skal opprettholdes innbyrdes for hele rekker der det er aktuelt..

Bod på maks. 10m² tillates oppført på bygningens hageside.

2c Områder for **rekkehusbebyggelse** skal følge tomtedeling og atkomstveier som vist i reguleringsplanen.

Bebyggelsen i boligområdene 2A t.o.m. 2F skal kun oppføres i samsvar med maler utarbeidet i tilknytning til reguleringsbestemmelsene. Malene fastsetter tomteutnyttelse, plassering på tomt, maks. volum- og gesimshøyder, takvinkel, møneretning og etasjesoner. Hovedatkomst skal skje fra hovedatkomstvei. Hovedfasade skal plasseres i linje vist i mal.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Maks. tillatt takutstikk er 60cm.

Hver tomt skal bebygges med en bolig. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, inklusive kjeller/underetasje. Tomtens areal kan bebygges med maks. 100m².

Parkering, unntatt gjesteparkering, legges på egen eiendom/tomt. Det skal avsettes plass for to biler pr. tomt. Garasje/carport skal integreres i bygningskroppen. Det tillates ikke garasje/carport på husets forside i sonen mellom veggliv og tomtengrense mot vei.

Gjesteparkeringsplasser skal innarbeides med 1/4 p-plas pr. bolig i

fellesanlegg. Bod på maks.10 m² tillates oppført på bygningens hageside.

2d Fellesbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus:

Det er utarbeidet maler som skal ligge til grunn for utforming av konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus.

På *plankartet* er det vist sone for maks. antall etasjer, henholdsvis 1 og 2. Soner for tillatt etasjeantall skal plasseres iht. vedlagte maler, som skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen. Det er markert en minimumssone som *skal* bebygges i minimum en etasje, samt en sone som *kan* bebygges i maksimum to etasjer. Det er videre fastsatt soner der det tillates mindre utbygg i en etasje.

Bygningene skal plasseres med hovedfasade mot hovedatkomstvei inntil en linje som er vist i malen. Mellom denne linjen og tomtengrensen tillates et utbygg i en etasje, to meter ut fra hovedfasadevegg, og med fem meter bredde for eneboliger, fire meter for rekkehus.

Det tillates en mindre utvidelse på husets hageside, jfr. mal. Denne utvidelsen tillates kun i en etasje, og med maks. høyde over planert hage på 5,75m.

Maks. gesims for 2.etasje er 6,75m.

Eventuelle takoppbygg må begrenses til maks. 1/3 av husets lengde. Takvinkel skal være minimum 30° og maksimum 45°.

Maks. grunnmurshøyde er 25cm over kote midt i hovedatkomstvei, målt på midten av tomtens bredde. Grunnmurshøyder skal godkjennes før utbygging/deling kan skje.

Møneretning for rekkehus skal ligge parallelt med atkomstvei. Møneretning for eneboliger er ikke fast bestemt.

Alle boligene skal ha skjermet privat uteareal.

Terrasser må tilpasses terreng og må løses uten søyleoppbygg.

Det kan dispenseres fra ovenstående punkter dersom det kan dokumenteres en arkitektonisk god løsning og en integrert form med omgivelsene.

§3 Tilrettelagte tomter for funksjonshemmede:

Det skal tilrettelegges tomter med en størrelse som gir rom for tilrettelagte boliger. Dette gjøres ved at tre tomter i enkelte tilfeller skal kunne gjøres om til to tomter. Disse skal kunne tilbakeføres til de opprinnelige tre tomter dersom det viser seg at det ikke er behov for tilrettelagte tomter.

§4 Barnehage:

Formålet med regulering av felt G er å tilrettelegge for barnehage. Før utbygging må et foreligge godkjent bebyggelsesplan. TU for felt G er 75%.

§5 Trafikkområder:

Området reguleres til offentlig trafikkformål.

-Kjøreveg.

-Annet vegareal.

Sa. Innenfor **frisiktzone** skal det være fri sikt til en høyde på 0,5m over bakkenivå.

Sb. Tekniske planer og senere gjennomførte tiltak på og langs fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen før området tas i bruk.

Se. **Busslommer** og leskur kan opparbeides innenfor regulert trafikkareal i tilknytning til hovedsamleveg.

Bestemmelser til bebyggelsesplan for felt 3A

Randaberg sentrum vest

Utarbeidet av Asplan Viak AS

Dato: 07.07.06

1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse i 4 lavblokker, men tilhørende arealer for parkering, lek og uteopphold.

2 KRAV TIL SØKNAD

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge detaljert utendørsplan, godkjent av Randaberg kommune.

3 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

Utbyggingen kan skje trinnvis

Det kan etableres underetasje for parkering og bodarealer i hele planområdet.

Nettstasjoner, o.a. tekniske anlegg kan plasseres i planområdet, men skal tilpasses bebyggelsen.

4 BYGGEOMRÅDE BOLIGER

Det skal legges vekt på solid materialbruk med et moderne formuttrykk.

Det skal legges vekt på at boligene skal få optimale utsiktskvaliteter med varierte og attraktive uteområder med universell utforming.

4.1 Utnytting

Området kan inneholde maks. 48 leiligheter i 3 etasjer.

TU for hele eiendommen er 100%. Balkonger og utvendige boder inngår ikke i beregning av TU. Utvendige boder skal ha maks størrelse på 6 kvm.

Boligene skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde er 37,5 moh. Gesimshøyde regnes fra ferdig planert terreng. Enkelt elementer som piper, heissjakter og balkonger kan gå over denne høyden.

4.2 Byggegrense

Balkonger kan bygges utenfor byggegrense.

4.3 Privat uteplass

Alle boenheter skal ha tilgang på skjermet, privat uteplass med gode solforhold og maks støynivå på 55 dBA. Private balkonger i øverste etasje tillates overbygget med lette tak. Alle private uteplasser kan skjermes med levegg mot naboleilighet.

5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Frisikt

Det skal være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegareal.

6 FELLESOMRÅDE

Alle fellesområder er felles for alle boligene i planområdet.

6.1 Felles grønt

I området kan det etableres område for uteopphold med bord, benker etc.

Det kan etableres støyskjerm i området mot Vistevegen og Vistnesvegen.

6.2 Annet fellesområde

Område for felles avfallshåndtering skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

7 REKKEFØLGEKRAV

Fellesområder, lekeplasser og gjesteparkeringsplasser skal opparbeides før brukstillatelse til boligene gis.

Ved en eventuell trinnvis utbygging skal 1 felles lekeplass og 1 uteoppholdsområde pr. bygning opparbeides før boligene kan tas i bruk.

Ved en trinnvis utbygging skal parkeringskjeller og gateparkering bygges ut iht. kravet om 1,25 parkeringsplass pr. boenhet og 0,25 gjesteparkeringsplass.

Det skal foretas radonmåling på stedet for å vurdere eventuell radonfare. Eventuelle tiltak i boligene skal godkjennes av kommunen før brukstillatelse blir gitt.



Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/265/0/4
Adresse: Vistestølen 6
Utskriftsdato: 21.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025


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 (,

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg


 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,


 Friområder

 Anlegg for lek


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


 Annets spesialområde


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL


 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg


 Annen veggrunn - grøntareal


 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1


 Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper


 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Faresonegrense


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Randaberg kommune

Kommunenr.	1127	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Vistestølen 6, 4070 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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 5 259 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999002
Navn	Reguleringsplan for Randaberg sentrum vest
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/1054/1999002_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 18 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 5 241 m ² Formål Boliger Feltnavn 3A

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006006
Navn	Bebyggelsesplan felt 3A, sentrum vest
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/194/2006006_Reguleringsbestemmelser.pdf

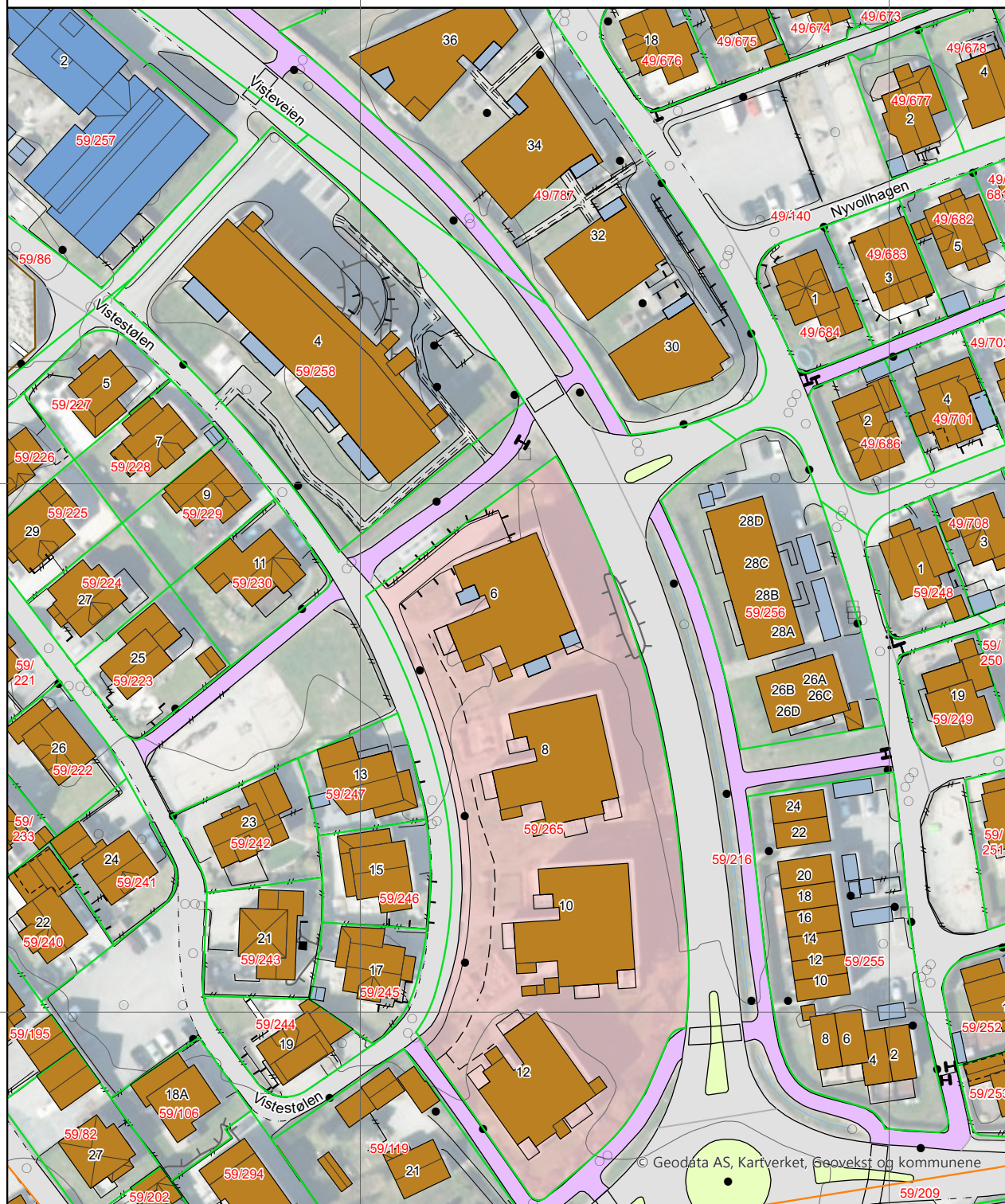
Kommune: 1127 Randaberg
Eiendom: 1127/59/265/0/4

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 21.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

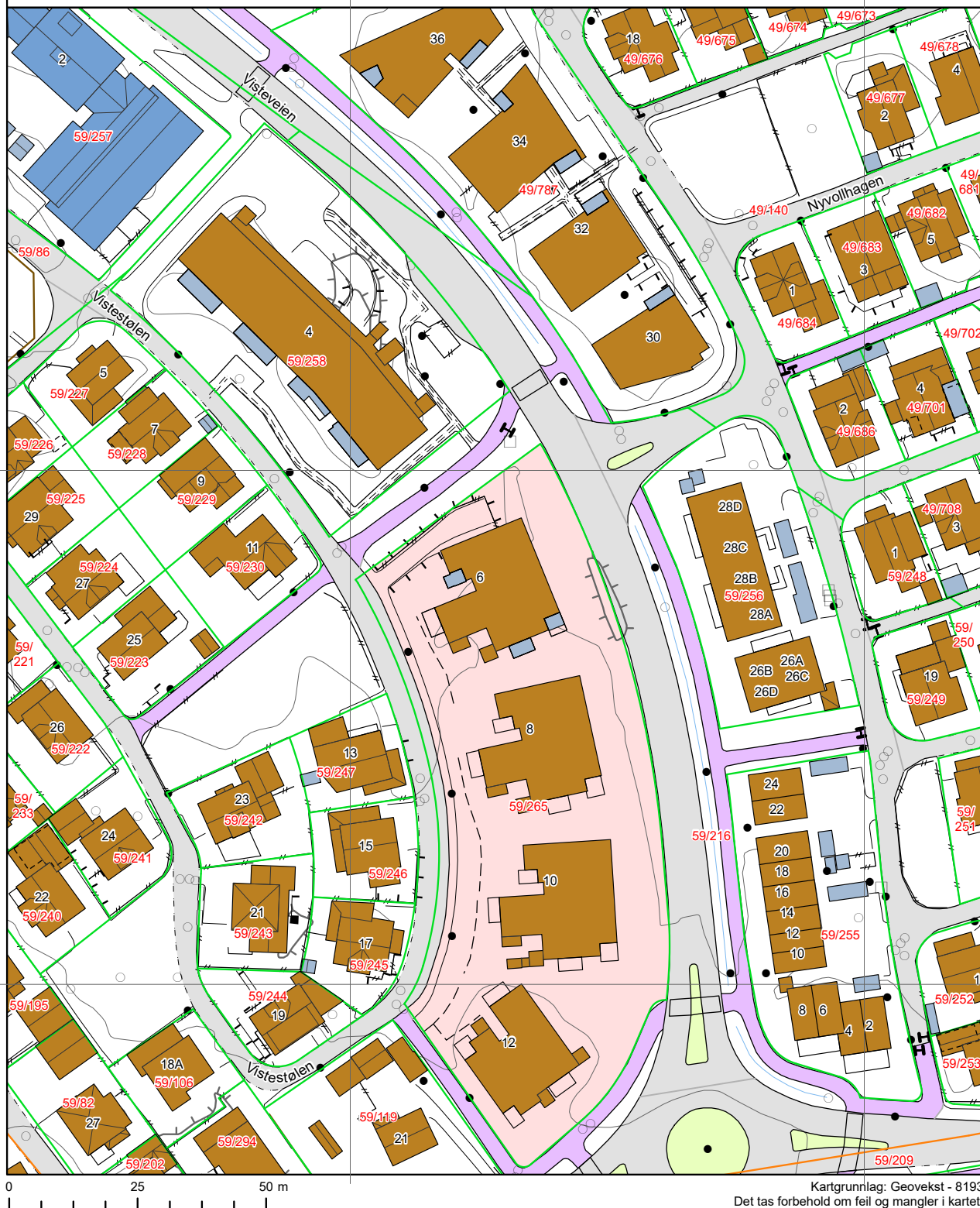
Kommune: 1127 Randaberg
Eiendom: 1127/59/265/0/4

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |














Dato: 21.2.2025









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Randaberg kommune

Asplan Viak
v/ Sonja Sjølie
Østervåg 7

4006 STAVANGER

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
06/1930-38	GBR 59/0265	TEK/BYG/HKF		21.10.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt 24.01.2007 og igangsettingstillatelser er gitt 08.03.2007, 26.04.2007, 26.07.2007 og 11.02.2008.

Gjelder: Nybygg. 1 (blokk C) av 4 stk. boligblokker på 3 etasjer underbygget med felles garasjeanlegg.
Byggested: Vistestølen 6, 8, 10 og 12 (Felt 3A)
Tiltakshaver: Kruse Bolig AS

Anmodning om ferdigattest vedlagt nødvendige kontrollerklæringer er mottatt her 13.10.2008. På grunn av at det fortsatt pågår byggearbeider på eiendommen, og at uteområdene for hele området ikke er ferdigstilt gis det midlertidig brukstillatelse. Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

- Det forutsettes at nødvendige sikringstiltak er truffet i forbindelse med de resterende arbeidene med blokk D, jf. pbl. §§ 98 og 100 og byggherreforskriften.
- Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet med alle blokkene og uteområdene er ferdigstilt. Det er ansvarlig søker sitt ansvar at det anmodes om ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Postadresse:
Postboks 40
4096 Randaberg

Besøksadresse:
Randabergveien 370
Randaberg

Telefon: 51414100
Telefaks: 51419797

Per Øyvind Wisløff
avdelingsleder byggesak og oppmåling

Helge Koll-Fraffjord
saksbehandler byggesak

Kopi:

- Randaberg likningskontor
- Brannvesenet Sør-Rogaland IKS v/Torbjørn Torkelsen
- Tiltakshaver: Kruse Bolig AS, Vassbotnen 1, 4033 STAVANGER

Arkiv



Randaberg kommune

Asplan Viak AS
Østervåg 7

4006 STAVANGER

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
06/1930-42	GBR 59/0265	TEK/BYG/HKF		15.06.2009

FERDIGATTEST

Midlertidige brukstillatelser er gitt 17.09.2008 (blokk A og B), 21.10.2008 (blokk C) og 14.05.2009 (blokk D).

Gjelder: Nybygg. 4 stk. boligblokker på 3 etasjer underbygget med felles garasjeanlegg
Byggested: Vistestølen 6, 8, 10 og 12 (Felt 3A)
Tiltakshaver: Kruse Bolig AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Per Øyvind Wisløff
avdelingsleder byggesak og oppmåling

Helge Koll-Frafjord
saksbehandler byggesak

Kopi:

- Tiltakshaver: Kruse Bolig AS, Vassbotnen 1, 4313 SANDNES
- Randaberg likningskontor
- Branvesenet Sør-Rogaland IKS

Postadresse:
Postboks 40
4096 Randaberg

Besøksadresse:
Randabergveien 370
Randaberg

Telefon: 51414100
Telefaks: 51419797

Asplan Viak AS
v/Sonja Sjølie
Østervåg 7

4006 STAVANGER

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
06/1930-40	GBR 59/0265	TEK/BYG/HKF		14.05.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE


Rammetillatelse er gitt 24.01.2007 og igangsettingstillatelser er gitt 08.03.2007, 26.04.2007, 26.07.2007 og 11.02.2008.

Gjelder: Nybygg. 1 (blokk D) av 4 stk. boligblokker på 3 etasjer underbygget med garasjeanlegg
Byggested: Vistestølen 12 (Felt 3A)
Tiltakshaver: Kruse Bolig AS

Anmodning om brukstillatelse vedlagt nødvendige kontrollerklæringer er mottatt her 29.04.2009. Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

- Kontrollerklæring fra Ingeniørservice AS for plassering av blokk D må sendes inn så fort som mulig.
- Det må dokumenteres at nøkkelsafe, for tilgang til garasjeanlegg og brannsentral for brannvesenet, er på plass.
- Overbygg over trapp ned til garasjeanlegg fra blokk D må tegnes inn på utomhusplan og sendes inn.
- Kopi av avtale mellom sameiet og tiltakshaver om ivaretagelse av universell utforming ved behov må sendes inn.
- Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 14.06.2009.
- Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet med alle blokkene og uteområdene er ferdigstilt. Det er ansvarlig søker sitt ansvar at det anmodes om ferdigattest.

Med vennlig hilsen



Per Øyvind Wisløff
avdelingsleder byggesak og oppmåling



Helge Koll-Frafjord
saksbehandler byggesak

Kopi:

- Randaberg likningskontor
- Brannvesenet Sør-Rogaland IKS v/Torbjørn Torkelsen
- Tiltakshaver: Kruse Bolig AS, Vassbotnen 1, 4033 STAVANGER

Nabolagsprofil

Vitestølen 6 - Nabolaget Viste - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Visteveien	2 min
Linje 15, 36, X76	0.2 km
Stavanger stasjon	15 min
Linje F5, L5	10.9 km
Stavanger Sola	25 min

Skoler

Harestad skole (1-10 kl.)	12 min
608 elever, 31 klasser	1 km
Randaberg videregående skole	7 min
850 elever	3.3 km
The International School of Stavanger	15 min
255 elever	7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Landsbygarasjen	7 min
-----------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

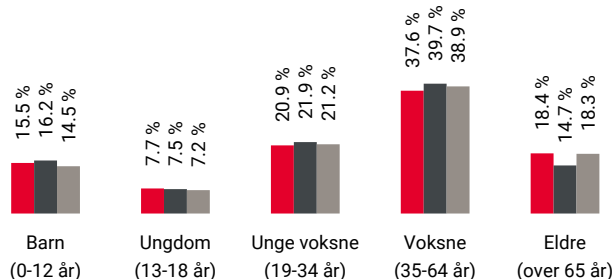
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Viste	783	325
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyvoll barnehage (1-5 år)	4 min
66 barn	0.3 km
Vitestølen barnehage (1-5 år)	4 min
85 barn	0.4 km
Solbakken barnehage (0-5 år)	12 min
54 barn	1 km

Dagligvare

Bunnpris Randaberg	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Coop Mega Randaberg	7 min
PostNord	0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



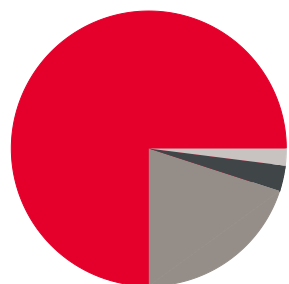
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Ånestadfeltet balløkke Ballspill	10 min	0.9 km
	Harestad skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.9 km
	Randaberg Arena (trimrom)	20 min	
	SKY Fitness Randaberg	20 min	

Boligmasse

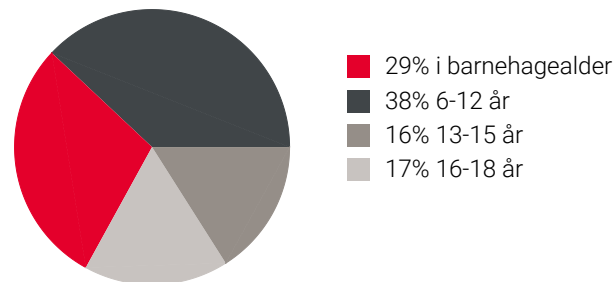


- 75% enebolig
- 3% rekkehus
- 20% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

	Sentrum21	6 min
	Apotek 1 Randaberg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

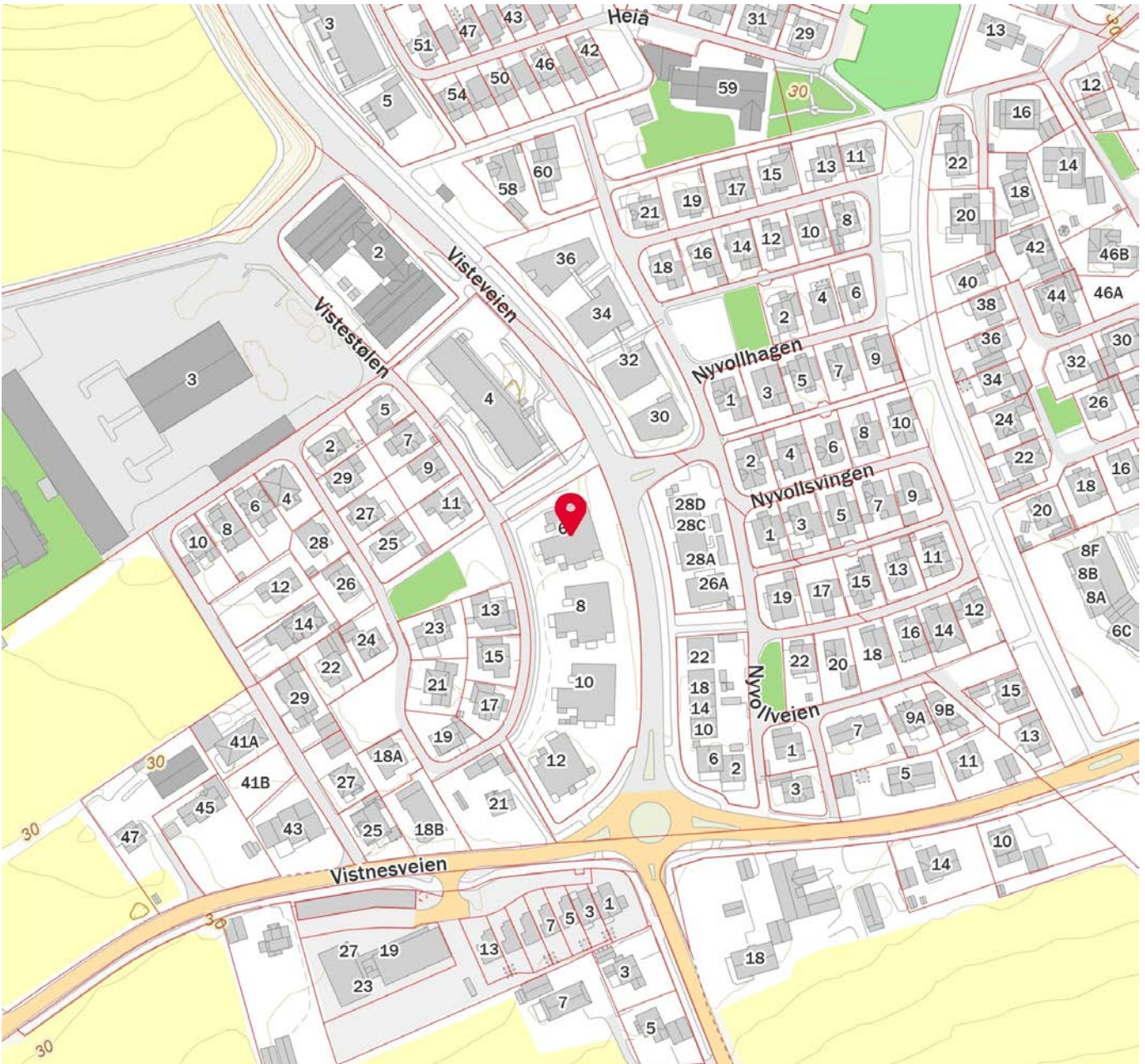
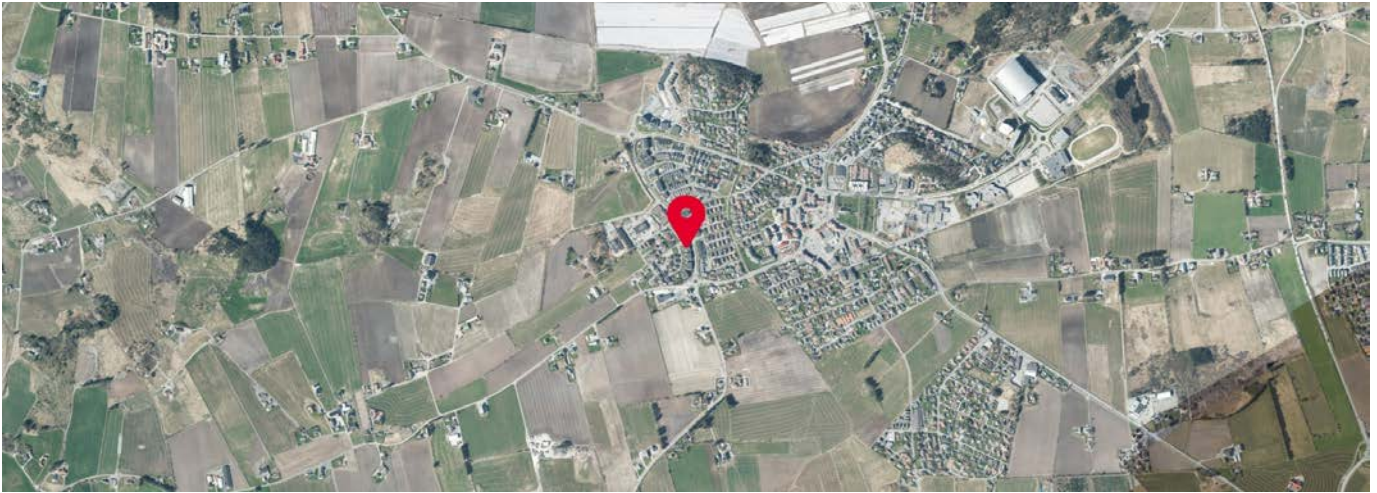


0% 43%

- Viste
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vistestølen 6
4070 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