STØLSBROTET 63

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Servitutter
Regulering og kart
Dokumenter fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stølsbrotet 63, 4072 RANDABERG
RANDABERG kommune
gnr. 48, bnr. 1132, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 26.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11386-1353 **Referansenummer:** NF9188

Autorisert foretak: Kron Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim **Vår ref:**

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@krontakst.no

944 50 553

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kron Takst AS
Forusbeen 222
4313 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligen er en leilighet i første etasje med alt på et plan i en boligblokk som er oppført i 2016. Leiligheten ligger på Grødem i Randaberg kommune kommune. Grunnmuren er ringmur i betong, gulvet er støpt plate på grunn. Hovedkonstruksjon er i trekonstruksjon med etasje skille og skillevegger mellom boenhetene i tre. Yttervegger er bindingsverksvegger som utvendig som er kledd med stående trekledning. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder samt konstruksjon. Lydforhold mellom boenhetene er ikke vurdert. Leiligheten er en del av sameie og det er normalt at det er sameie v/styret som står for utvendig vedlikehold. Utskifting/rehabilitering av felleskonstruksjoner som for eksempel utvendige fasader, vinduer/dører og utvendig tak. Felleskonstruksjoner som tak, taktekking, utvendige forhold, grunn/fundamenter, drenering og grunnmur er ikke vurdert. Det er mulighet for lading av el-bil

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse lagt direkte på bakken med belegningstein.
Boligen er del av et sameie

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Den generelle slitasjegraden på overflater er ikke utover det en kan forvente tatt alder i betraktning. Gulvet i leiligheten er med støpt plate på mark. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Dusjsonen har nedsenket gulv
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom våtrommet og gangen.
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilstøtende vegger mot våtrommet er mot nabo, og sjakt mellom kjøkkeninnredning og våtrom slik at vegg ved dør ble valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator montert over kokesonen med avkast direkte ut. Kjøkkenventilatoren over komfyren bør rengjøres 1–2 ganger i året for å sikre god ventilasjon og avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Sameiet skifter filter årlig. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren varme i leiligheten med en kombinasjon med gulvvarme og radiator/konventor. Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i boden. Det er installert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

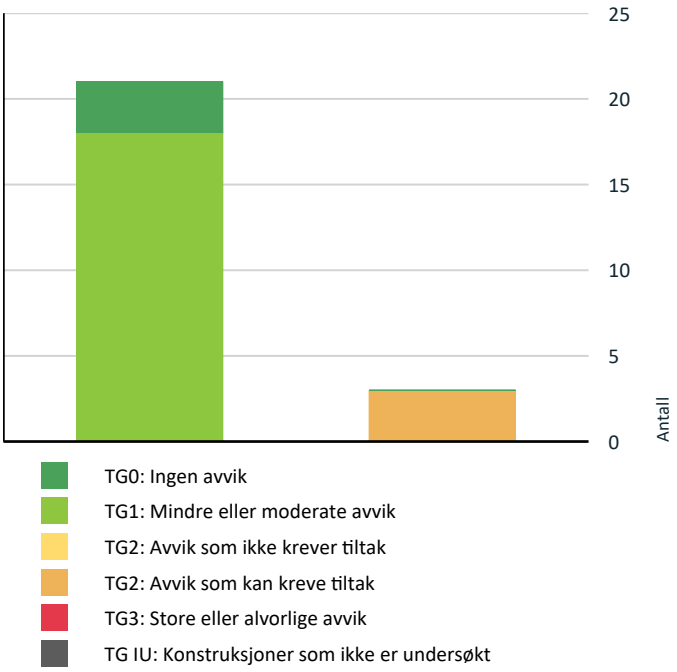
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegninger i boligpermen.

Kron Takst AS
Forusbeen 222
4313 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dører er plassert med liten avstand til terreng.skjermet.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som fellesbygning som utvendig bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst som følger det regelverket og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstmann har verken en ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon

Boligens energimerking



Beskrivelse

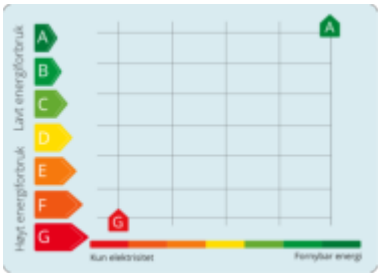
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren går fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen er beregnet å trenge per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk. Oppvarmingskarakteren gir informasjon om energibehovet til oppvarming av rom og tappevann kan dekkes av andre energikilder enn strøm og olje. Oppvarmingskarakteren sier ingenting om hvor mye energi bygningen eller boligen bruker, kun i hvilken form denne energien kan brukes ut fra det oppvarmingsutstyret som er oppgitt.
Attesten kan oppdateres når som helst og er gyldig i ti år. Utbedringer for å gjøre bygget eller boligen mer energieffektiv, vil kunne påvirke energistandarden og energimerket. Den nyeste oppdaterte energiattesten er den gyldige.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/sameiet sine vedtekter leses igjennom.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fasadene står skjermet og det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Ettersom boligen er oppført i samsvar med TEK10, forutsettes det at krav til musebånd i yttervegg er tilfredsstilt som del av anbefalt/preakseptert utførelse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

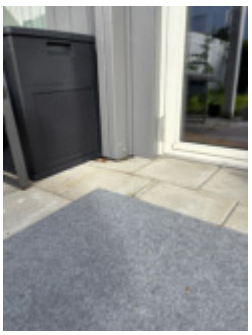
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dører er plassert med liten avstand til terreng.skjermet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene står skjermet og det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse lagt direkte på bakken med belegningstein.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er del av et sameie

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Den generelle slitasjegraden på overflater er ikke utover det en kan forvente tatt alder i betraktning

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i leiligheten er med støpt plate på mark. Målinger ble utført i stue/kjøkken og i soverom 1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv i soverom 1

TG 0 Radon

Boligen er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

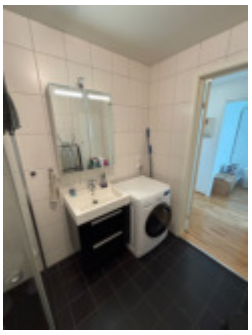
VÅTROM

GRUNNPLAN > BAD/VASKEROM

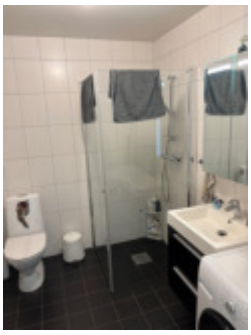
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom har fliser på gulv og vegg



Bad/vaskerom har fliser på gulv og vegg

GRUNNPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

GRUNNPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Dusjsonen har nedsenket gulv

GRUNNPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

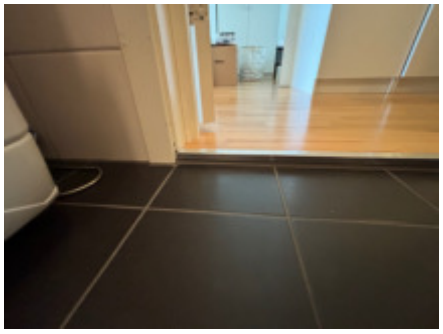
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.



Det ble registrert membran tilsluttet sluken med klemring



Det er plastsluk i dusjsonen



Oppkant ved dør

GRUNNPLAN > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

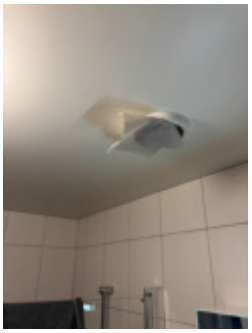
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

GRUNNPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

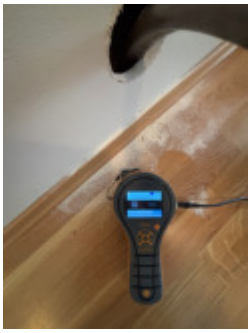


Avtrekk på badet ble testet med papir

GRUNNPLAN > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom våtrommet og gangen.
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilstøtende vegger mot våtrommet er mot nabo, og sjakt mellom kjøkkeninnredning og våtrom slik at vegg ved dør ble valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.



Det ble ikke registrert fukt

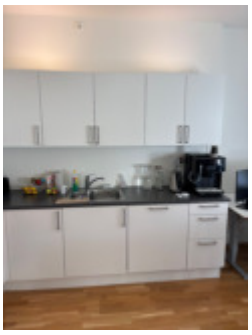
KJØKKEN

GRUNNPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Kjøkken er med malt slett overflate



Kjøkken er med malt slett overflate

GRUNNPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator montert over kokesonen med avkast direkte ut. Kjøkkenventilatoren over komfyren bør rengjøres 1–2 ganger i året for å sikre god ventilasjon og avtrekk.



Avtrekk over kokesonen ble testet med papi

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Sameiet skifter filter årlig

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i leiligheten med en kombinasjon med gulvvarme og radiator/konventor

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i boden.

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.
   2016

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringstavle er fra byggeår



Kursoversikt



TG 0 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 forenklede 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.

Det er installert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

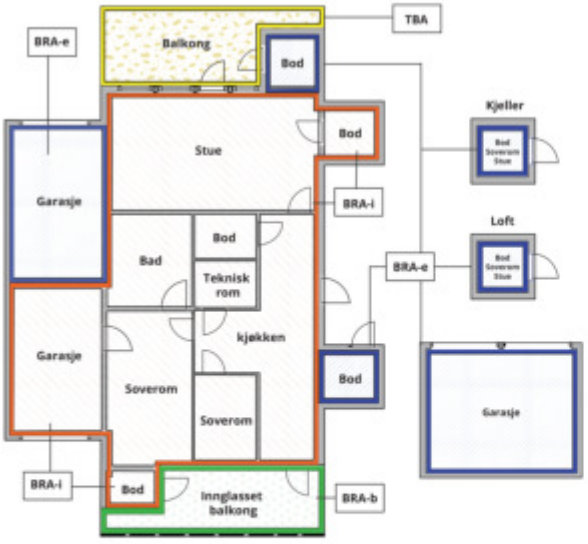
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Grunnplan	63	5		68	14
SUM	**63**	**5**			**14**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bod, Soverom, Soverom 2	Bod 2	

Kommentar

Takhøyde 2,40 m, i stuen så er det ca 2,70 m Eksternt areal er bod i felles bygning i gårdsrommet vis a vis inngangsdøren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegninger i boligpermen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Takhøyde 2,40 m i stuen så er det ca 2,70 m. S-rom er innvendig bod. Det er en tilhørende bod på ca 5 m2 i felles bod bygg.

Kron Takst AS
Forusbeen 222
4313 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Helge Revheim	Takstingeniør
	Nattaya Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	48	1132		2	62.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stølsbrotet 63

Hjemmelshaver
Nilsen Nattaya, Nilsen Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei i et etablert boligområde på Grødem i Randaberg kommune. Det er kort vei til barnehage/skole og det er kollektivforbindelser like i nærheten og kort vei til butikker og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og beplantning. Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er del av et sameie, og det anbefales og lese gjennom vedtekter og sette seg inn i disse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 690 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.08.2025	Informasjon gitt på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.08.2025	Gjennomgått på befarin	Gjennomgått		Nei
Byggekontrakter	22.08.2025	Boligeperm sett på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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.

Kron Takst AS
Forusbeen 222
4313 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde 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 takhøyde (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 godkjennelse 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at 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 overgangsperiode 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/NF9188

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250241

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nattaya Nilsen	Torstein Nilsen

Gateadresse
Stølsbrotet 63

Poststed	Postnr
Randaberg	4072

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 760003

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

Document reference: 301250241

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til ny vaskog skap under vasken.
Arbeid utført av	H2 Rør Randaberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Tettet en lekkasje fra balkongen i andre etg.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til nyere strømavleser.
Arbeid utført av	LNett AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladere for elbiller på felles parkering, via Sammeiet.

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250241

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Fikk tilsendt radon målere for noen år tilbake, nyaktig årstall er ukjent. Men radon ble ikke funnet.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: 0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 301250241

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250241

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nattaya Nilsen	7be585d65f15d09eb9372 d3d9fb1e0075fadd0f4	02.09.2025 09:06:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Nilsen	b09beb9712d112523651fc 89611687e0e68f3f04	02.09.2025 09:30:06 UTC	Signer authenticated by One time code

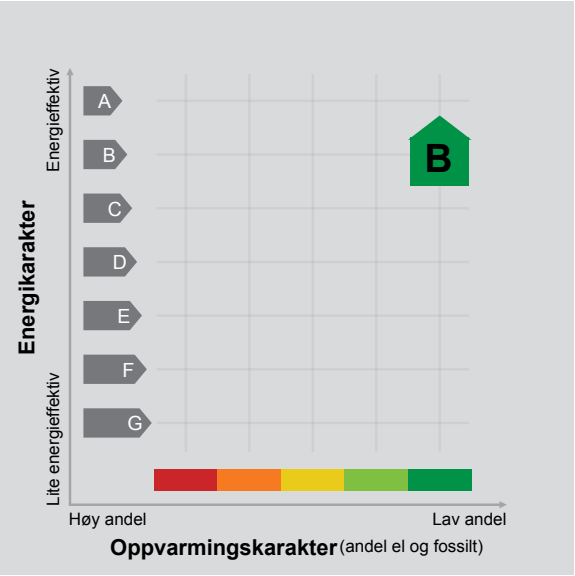
Document reference: 301250241

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Stølsbrotet 63
Postnummer	4072
Sted	RANDABERG
Kommunenavn	Randaberg
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	1132
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300439342
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-158861
Dato	22.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SERVITUTTER

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601990100
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
934945514	RANDABERG KOMMUNE	Postboks 40, 4096 RANDABERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
080675	LERANG INGVE		RYGGVEIEN 58, 4070 RANDABERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1127	48	1132	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1127	48	1132	0	1	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Ja
1127	48	1132	0	2	62 / 736	Boligseksjon	Ja	Ja
1127	48	1132	0	3	62 / 736	Boligseksjon	Ja	Ja
1127	48	1132	0	4	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Ja
1127	48	1132	0	5	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Ja
1127	48	1132	0	6	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Ja
1127	48	1132	0	7	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Nei
1127	48	1132	0	8	62 / 736	Boligseksjon	Ja	Nei
1127	48	1132	0	9	62 / 736	Boligseksjon	Ja	Nei
1127	48	1132	0	10	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Nei
1127	48	1132	0	11	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Nei
1127	48	1132	0	12	61 / 736	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 483742 Tinglyst: 01.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

30.5.16 Olav t. Manby

RANDABERG KOMMUNE
Oppmåling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/483742/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 10:02

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Randaberg kommune
Randabergveien 370
4070 Randaberg

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1127	Randaberg	48	1132		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
08067[redacted]	Ingve Lerang		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	61	BG	11	B	61	B	21				31			
2	B	62	BG	12	B	61	B	22				32			
3	B	62	BG	13				23				33			
4	B	61	BG	14				24				34			
5	B	61	BG	15				25				35			
6	B	61	BG	16				26				36			
7	B	61	B	17				27				37			
8	B	62	B	18				28				38			
9	B	62	B	19				29				39			
10	B	61	B	20				30				40			
SUM BRØK 614				SUM BRØK 122				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 736 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

KARTVERK STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes:

Dato 15/12-15 Utstederes underskrift

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	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.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Sandnes 15/12-6		Øster Hus Gruppen AS	V/Njål Østerhus
		Iht. fullmakt	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
48	1132			Randaberg

Dato	Underskrift	Stempel
9/3-2016	Per Sigmund Wikhoff	RANDABERG KOMMUNE Byggesak

Noter:

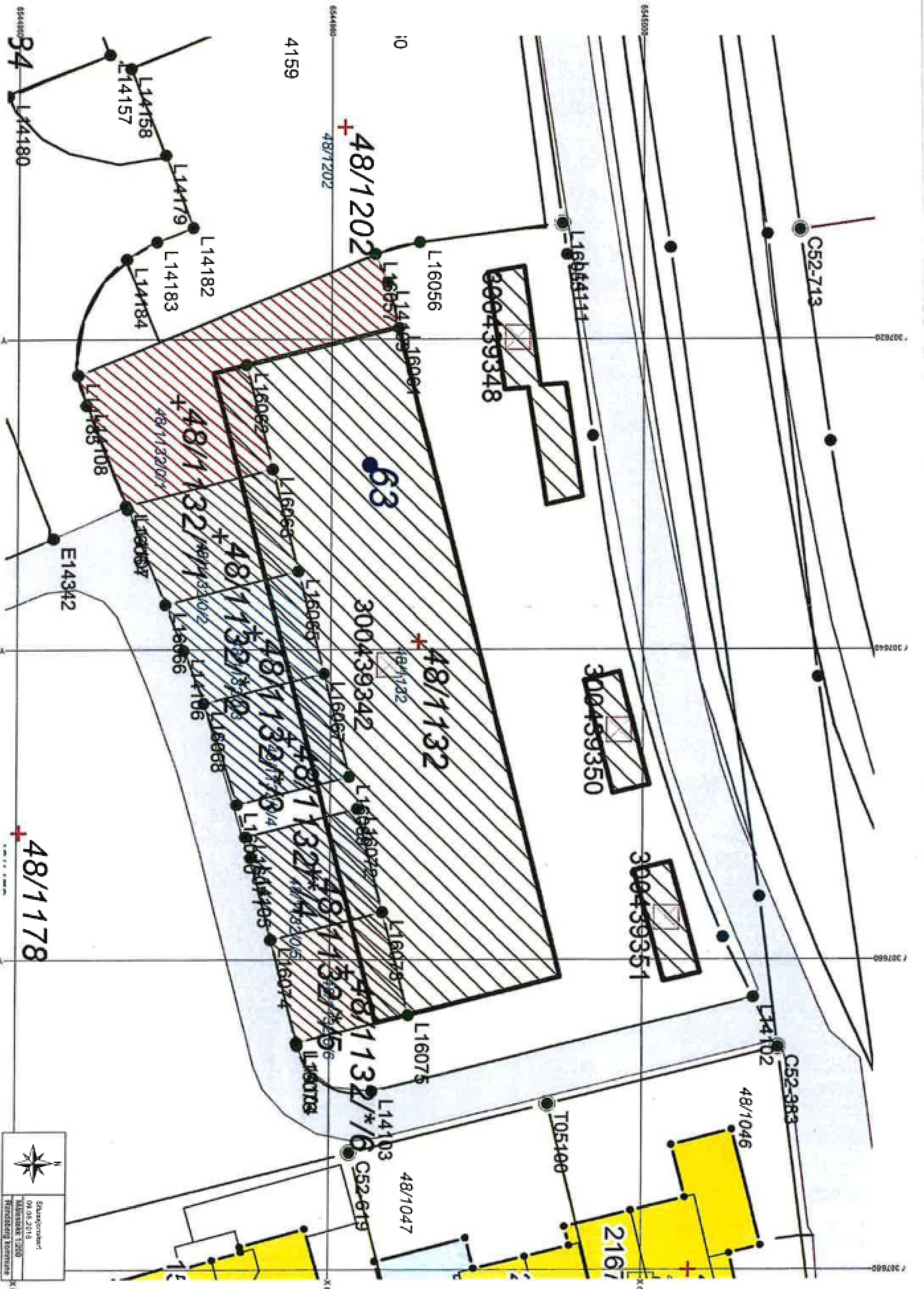
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal, dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgrunnlaget, slik at dokumentet kan tinglyses

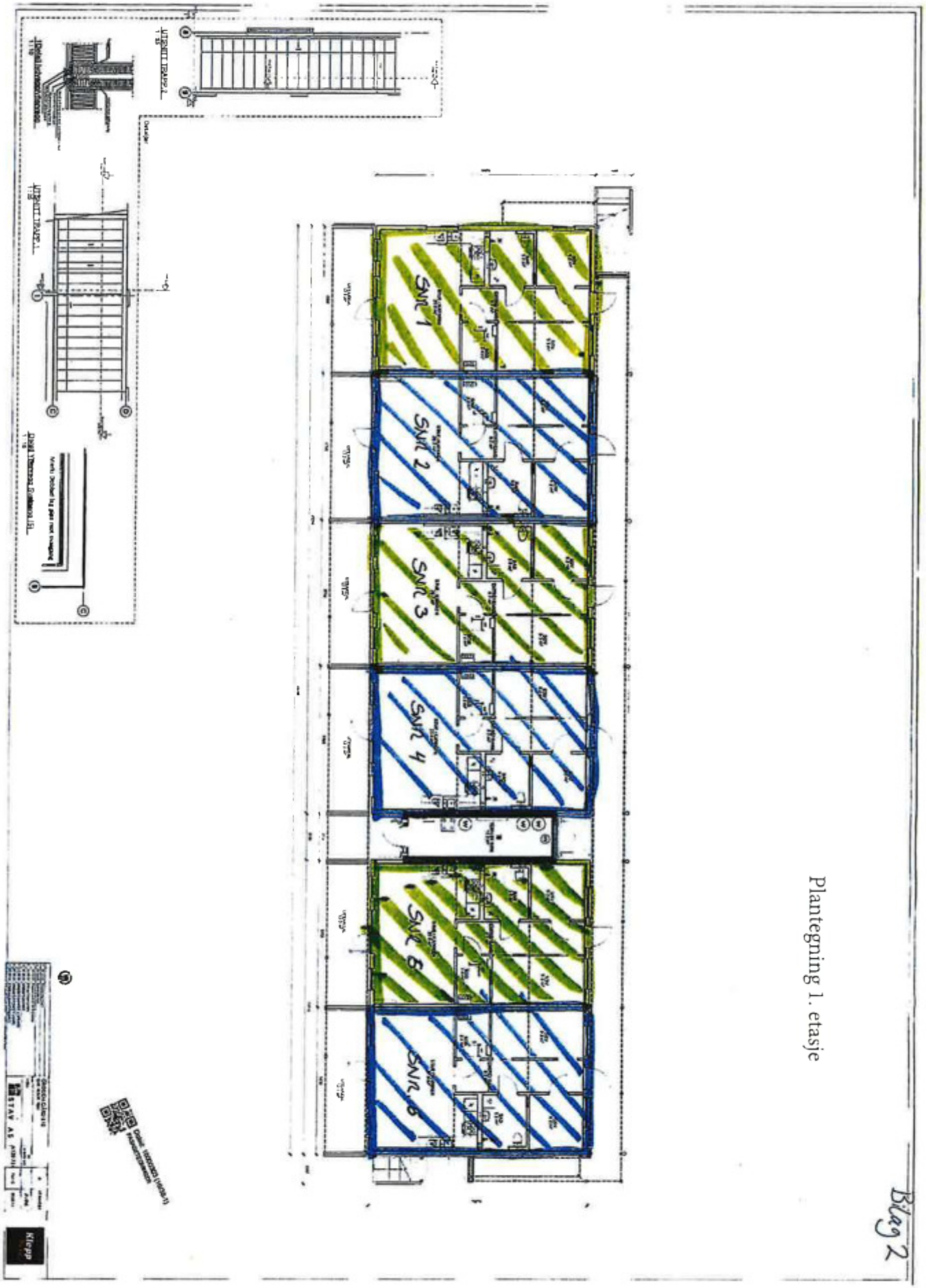
Samtykker i at seksjonering og tinglysing av seksjonering

Kluge Advokatfirma AS
Org.nr. 913 296 117

OLAV TODNEM
Advokat

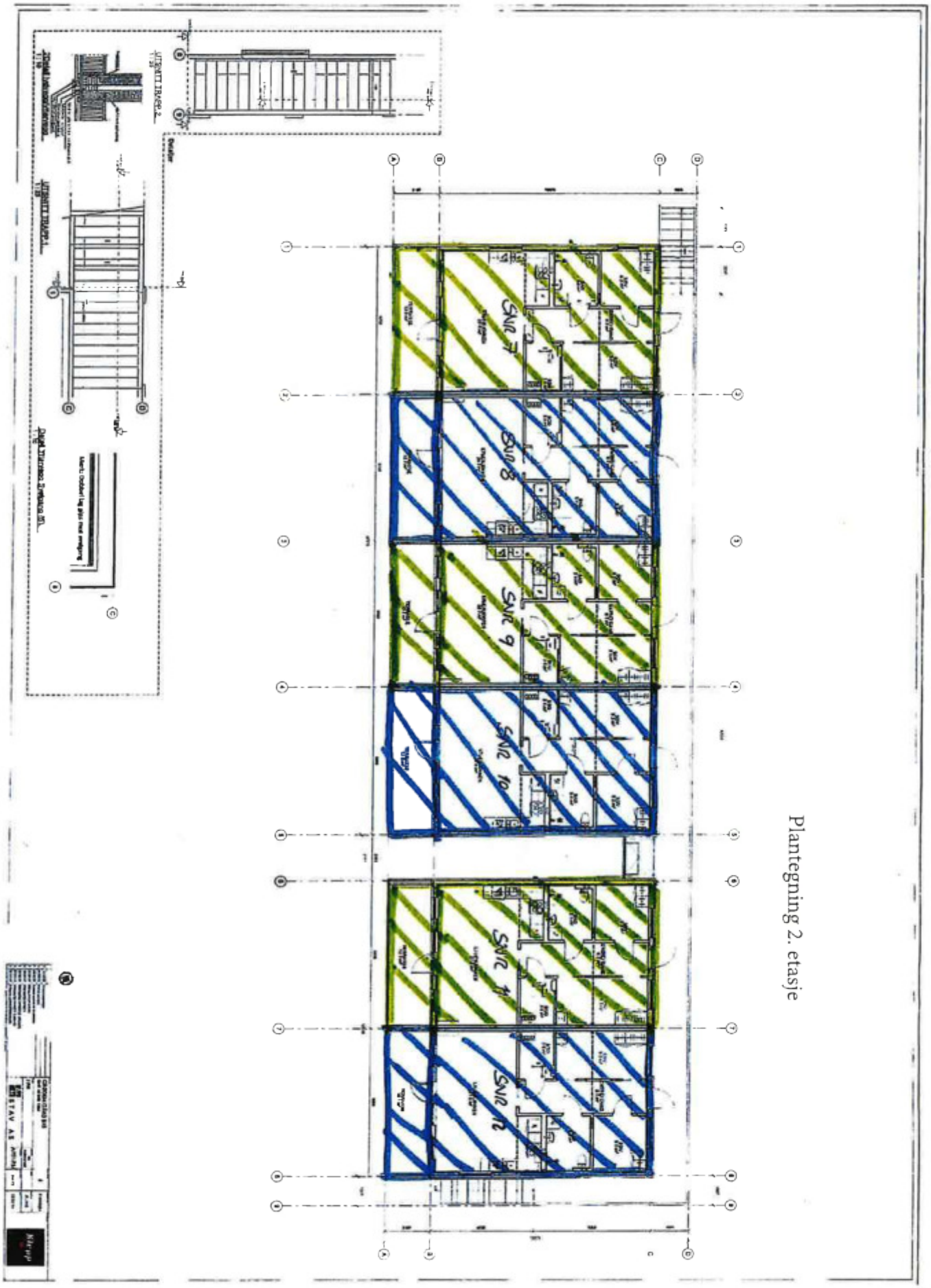
Dato	Utsteders underskrift


48/1202
48/1132
48/1178
48/1046
48/1047
63
4159
304439348
304439342
304439350
304439351
L14180
L14157
L14158
L14179
L14182
L14183
L14184
L16056
E14342
L16075
L14103
L14102
C52-713
C52-383
C52-619
T05160
Målestokk 1:200
Rindalsberg kommune



Plantegning 1. etasje

Bilag 2



Plantegning 2. etasje



Plantegning utendørsboder (bakkenivå)

Bilag 3


Byggeplaner
asplan viak
Grødem gård
Klepphus
Tomteplaner felt B9 B10
1:200 (A2)
08-A
057
N

Returneres til :
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Postboks 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: **992 577 401**

Ref. nr.: **5729**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
40140821

1. Eiendommen(e) 2)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1127	RANDABERG	48	1132		2	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet:
X **1** Bebygd **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
X **B** Bolig-eiendom **F** Fritids-eiendom **V** Forretning/kontor **I** Industri **L** Landbruk **K** Off.vei **A** Annet

Type bolig:
FB Frittligg. enebolig **TB** Tomanns-bolig **RK** Rekkehus/kjede X **BL** Blokk-leilighet **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.690.000,- ***ToMillionerSeksHundreNittiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked
X Ja Nei

Omsetningstype
X **1** Fritt salg **2** Gave (helt eller delvis) **3** Ekspro-priasjon **4** Tvangs-auksjon **5** Uskifte **6** Skifte-oppgjør **7** Opphør av samboerskap **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 840.000 Skjøte gjelder førstegangsoverføring av selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
986 943 463	Øster Hus AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
24 10 77 [redacted]	Torstein Nilsen	X Ja Nei	1/2
02 11 79 [redacted]	Nattaya Nilsen	X Ja Nei	1/2
		Ja Nei	
		Ja Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemsskap i stedets velforening.

Doknr: 633309 Tinglyst: 11.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Sandnes 21/4-15

Kjøper/erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

X Torstein Nilsen — TORSTEIN NILSEN

X Nattaya Nilsen — NATTAYA NILSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Sandnes 10/6-16

Utsteders underskrift 7) — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ØSTEE HUS AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato — Ektefelles/registrert partners underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Jorunn Riise, Eiendomsmegler MNEF, EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
Ja ___ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
Ja ___ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
Ja ___ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato
Sandnes 10/6-16

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For Ingve Lerang fødsels og personnr. 080675 [redacted]
Øster Hus ~~AS ihht. fullmakt~~ Gruppen A/S iflg. fullmo
Njål Østerhus
Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
~~986 943 463~~ 985 204 470

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jorunn Riise
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20150929-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

REGULERING OG KART

DETALJREGULERING
Detaljregulering for del av Ryggveien 58,
gnr/bnr 48/21, 48/200 og 48/206

"Grødem Gaard"

BESTEMMELSER
rev. 07.10.2011
Vedtatt 24.04.2012, sak 39/12
Reguleringsendring, rev. 20.4.2022,
vedtatt 16.6.2022, sak 16/22

§1 – FORMÅL

1.1 PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart M=1:1000. Planområdets samlede areal er på 22,655 daa.

1.2 FORMÅL

1.2.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres etter pbl. § 12 – 5 til følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, Renovasjonsanlegg, Øvrige anlegg - post, Lekeplass.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, Gatetun, Gang/sykkelveg, Annen veggrunn - grøntareal, Parkeringsplasser.
- Grønnstruktur- Grønnstruktur

1.2.2 Det settes av følgende hensynssoner etter pbl. §12-6:
- Frisikt

§2 – FELLESBESTEMMELSER

2.1 UNIVERSELL UTFORMING

2.1.1 Prinsipp for universell utforming i TEK 10 skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at samferdselsanlegg, grønnstrukturer, gangstier og andre fellesarealer blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

2.1.2 Alle 18 leiligheter skal tilfredsstille norsk standard NS-11001-2:2009 sine krav til livsløpsbolig. Av de resterende 55 boligene skal 20 boliger holde standard for livsløpsbolig og 8 boliger være forberedt for universell utforming. Boligenes plassering er spesifisert under §3.3.8.

2.1.3 Minimum 5% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Plassering er spesifisert under §4.2.5

2.2 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere granskning på stedet, jfr. Kulturminneloven § 8.2 ledd.

2.3 ENERGIBRUK

2.3.1 Det skal tilrettelegges for alternative energikilder dersom dette er hensiktsmessig i området.

2.3.2 Boligene skal tilfredsstille kravene for lavenergihus i NS 3700_2010.

HAVNEGATA 16, N-4306 SANDNES
WWW.SJOFASTING.NO
TEL +47 51973850 - FAX +47 51973851- org.nr 966811714
SFAS arkitektur

2.4 PLASSERING AV OFFENTLIGE ELEMENTER OG FELLESELEMENTER

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Felles poststativer skal plasseres innen arealer regulert til fellesformål som vist i illustrasjonsplan. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området.

2.5 TEKNISKE ANLEGG

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpasning til bebyggelsen og terrenget. Prefabrikkerte tekniske bygg skal unngås med mindre de klart kan sies å passe til bebyggelsen. Tekniske anlegg kan etableres innenfor friområder og fellesområder.

2.6 STØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, ikke skal overstige 55 dBA Lden. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl.23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og felles leke areal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24.

2.7 UTBYGGINGSAVTALER

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler mellom Randaberg kommune og tiltakshavere før utbygging av de enkelte byggeområdene kan igangsettes.

§ 3 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BYGGEOMRÅDER

3.1.1 Innenfor planområdet reguleres det hovedsakelig til boligbebyggelse. Reguleringsplanen er delt opp i 13 delfelt. Reguleringsformål og disposisjon av arealer framgår av reguleringskartet.

3.1.2 Bebyggelsens struktur framgår av illustrasjonsplanen, og viser bl.a.:

a) Organisering av byggeområder og lekeplasser.
b) Hovedadkomst til byggeområdet og adkomstveger til bebyggelsen.
c) Plassering av bebyggelsen
d) Parkeringsplasser og sykkelparkering
e) Avfallshåndtering
f) Støyskjerming

3.2 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 3.2.1

3.2.1 Byggegrenser:

- Boliger, carport og boder skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Justeringer tillates iht. det som er spesifisert under delfeltene.
- Skap for varmepumper kan oppføres utenfor byggegrenser.

3.2.2 Utforming:

- Carport, bod, skjermvegger, gjerder og terrasser med rekkverk skal ha samordnet utforming og skal byggemeldes.

3.2.3 Carport:

- Carport skal i prinsippet plasseres som vist i plankartet og iht. det som er spesifisert under delfeltene.

-Det tillates justering for tilpasning til boligtypen.

- Carport gis en mest mulig åpen løsning
- Carport skal ha en maks høyde på 3 meter. Rekkverk på eventuell altan kan overskride makshøyden.

HAVNEGATA 16, N-4306 SANDNES
WWW.SJOFASTING.NO
TEL +47 51973850 - FAX +47 51973851- org.nr 966811714
SFAS arkitektur

- Utkjørsel fra garasje skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
- Det skal søkes byggetillatelse for carport samtidig med bolighuset.
- Tilbygg til eksisterende garasje/carport i felt B13 tillates innenfor bestemmelsesområde merket #1- #5

3.2.4 Bod:

- Boder skal etableres innen byggegrenser, integrert i carport eller bolig iht. det som er spesifisert under delfeltene.
- Det skal søkes byggetillatelse for bod samtidig med bolighuset.

3.2.5 Terrengtilpasning:

- Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.
- Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse eller plasstøpt betong og fremstå med slett overflate.

3.2.6 Terrasser:

- Terrasser på bakkeplan skal ligge maks 0,5 meter over terreng.
  - Det tillates etablert takterrasser på bolig og carport når disse byggemeldes samtidig med bolighuset. Rekkverk og evt. påbygg i forbindelse med takterrasser tillates å overskride maksimal høyde. Det skal ved slike løsninger tas spesielt hensyn til slagskygge og innsyn i forhold til nabobebyggelse.
  - Det tillates etablert takterrasse på bolig i delfelt B13 i forbindelse med tilbygg i en etasje. Rekkverk tillates å overskride maksimal høyde med 1 meter.
  - Det tillates etablerert takterrasse på carport/garasje i delfelt B13 i forbindelse med tilbygg i en etasje. Rekkverk tillates å overskride maksimal høyde med 1 meter.

3.3 BOLIGBEBYGGELSE

3.3.1 Maks tillatt utnyttelse for:

-Delfelt B1 er 44 % BYA
-Delfelt B2 er 31 % BYA
-Delfelt B3 er 41 % BYA
-Delfelt B4 er 42 % BYA
-Delfelt B5 er 41 % BYA
-Delfelt B6 er 45 % BYA
-Delfelt B7 er 51 % BYA
-Delfelt B8 er 37 % BYA
-Delfelt B9 er 39 % BYA
-Delfelt B10 er 49 % BYA
-Delfelt B11 er 42 % BYA
-Delfelt B12 er 48 % BYA

3.3.2 Maks tillatt utnyttelse for delfelt B13 er satt til 38 % BYA for feltet. Utnyttelsen for delfelt B13 skal fordeles følgende:

Eiendom	Maks BYA per tomt
Tomt 1	177,5 m2 - hvorav 16,5 m2 er biloppstillingsplass på terreng
Tomt 2	175,3 m2
Tomt 3	175,3 m2
Tomt 4	164 m2- hvorav 16,5 m2 er biloppstillingsplass på terreng
Tomt 5	164 m2 - hvorav 16,5 m2 er biloppstillingsplass på terreng

3.3.3 Området skal benyttes til rekkehus, kjedehus, tomannsboliger og leilighetsbygg.

3.3.4 Byggehøyder:

HAVNEGATA 16, N-4306 SANDNES
WWW.SJOFASTING.NO
TEL +47 51973850 - FAX +47 51973851- org.nr 966811714
SFAS arkitektur

Angitte byggehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- For delfelt B1 – B3 tillates 3 etasjer. Ved saltak tillates inntil 8 m. gesimshøyde og 10 m mønehøyde. Ved pulttak gjelder samme høyder på laveste og høyeste gesims. Det tillates en byggehøyde på 8,5 m ved flatt tak.
- For delfelt B2, B3 og nordre rekke av B1 skal 1. etasje være delvis nedgravd. Terrengnivået på hagesiden skal være maks 50 cm under topp gulv 2. etasje.
- For søndre rekke på delfelt B1 skal terrengnivået på hagesiden være maks 50 cm over topp gulv 1. etasje.
- For delfelt B4 – B12 tillates to etasjer. Ved saltak tillates inntil 6 m. gesimshøyde og 8 m mønehøyde. Ved pulttak gjelder samme høyder på laveste og høyeste gesims. Det tillates en byggehøyde på 6,5 m ved flatt tak.
- For delfelt B11 - B13 skal høyeste gesims vende mot vei.
- For delfelt B9 og B10 tillates leiligheter over ett plan i to etasjer.
- For eksisterende bebyggelse i delfelt B13 tillates to etasjer. Ved saltak tillates inntil 6 m. gesimshøyde og 8 m mønehøyde. Ved pulttak gjelder samme høyder på laveste og høyeste gesims. Det tillates en byggehøyde på 6,5 m ved flatt tak.
- Tilbygg til bolig i delfelt B13 tillates innenfor bestemmelsesområde merket #1- #5, oppført i en etasje med maks topp tak på 3,4 m.

3.3.5 Takutforming:
- Det tillates takopplett på saltak på opptil 60 % av fasaden. Dette tillates å overskride gesimshøyden, men ikke mønehøyden.
- For B1 - B3 tillates ikke takopplett. For B11- B13 tillates kun takopplett mot vei. - For boliger som grenser til felles og offentlige gangstier tillates det ikke takutstikk mot passasjen.

3.3.6 Byggegrenser:
- For felt B2, B3, B6 og B7 tillates opptil 60 % av fasade mot vei og hage å overstige byggelinjen med opptil 1,5 m. Det forutsettes at dette utføres for hele delfeltet.
- For felt B1, B2, B3, B6, B7 og B12 kan eiendomsgrensene mellom parsellene justeres med opptil 20 cm.
- For felt B13 er byggegrensen sammenfallende med eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- For tilbygg til bebyggelse i felt B13 er byggegrensen sammenfallende med grensen for bestemmelsesområdet merket #1- #5.

3.3.7 Plassering av carport og sportsbod:
- For delfelt B1 – B3 skal sportsbod integreres i boligens 1. etasje / sokkel eller i carport.
- For B1 skal kjedehus ha 1 plass i carport. Rekkehus skal ha 2 bilplasser i sokkel. Parkering under terreng eller som fundament for terrasse tillates å overskride byggegrenser med opptil 3 meter for denne husrekken.
- B2 og B3 skal ha 1 bilplass i 1. etasje / sokkel.
- For delfelt B4 - B8 samt B11 og B13 skal sportsbod integreres i carport / garasje. - Boenheter i delfelt B9 og B10 har felles parkeringsplass P1 og P2. Sportsboder for leilighetene plasseres nord på tomtene innen viste byggegrenser merket «S». - I delfelt B12 er plassering av bod merket «S».
- Integrerte sportsboder må ha en minimum størrelse på 5 m2.

3.3.8 Felles passasjer:
- For delfelt B12 og for rekkehus på B1 skal det være mulighet for naboer å passere i forkant av tomten og mellom boligrekkene. I forkant av tomten skal evt. hekk /vegger/gjerde avsluttes 2 meter fra tomtegrensen.

HAVNEGATA 16, N-4306 SANDNES
WWW.SJOFASTING.NO
TEL +47 51973850 - FAX +47 51973851- org.nr 966811714
SFAS arkitektur

- For delfelt B12 skal 1,5 m mot vei ha belegningsstein i hele tomtens bredde. Nabo med tilgrensende carport har rett til å svinge over tomtegrensen innen dette arealet. Innen dette arealet tillates bed med lavere beplantning inntil 1 m ifra grense til nabo med tilgrensende carport. Det tillates ikke hekk /vegger/gjerde innen dette arealet.
- For enderekkehus, med unntak av tomter som grenser til offentlig areal, skal evt. hekk/ vegger/gjerde avsluttes i linje med gavlvegg.

3.3.9 Grad av tilgjengelighet:
- Boliger på felt B4, B5, B8, B9, B10, B11 og B13 og kjedehus på B1skal tilfredsstille krav til livsløpsbolig i NS 11001-2:2009.
- Boliger på felt B2 og B3 skal tilfredsstille krav til bolig forberedt for universell utforming i NS 11001-2:2009.

3.4 RENOVASJONSANLEGG (RA)

3.4.1 Renovasjonsanlegg RA1 og RA2 er offentlig og skal nyttes til kildesortering i nedgravde anlegg.

3.4.2 Renovasjonsanleggenes plassering fremgår av plankartet.

3.4.3 Renovasjonsanlegg skal gis en god utforming og skal ikke bryte med helheten i anlegget.

3.5 ØVRIGE ANLEGG - POST (FA)

3.5.1 Områdene regulert til Øvrige anlegg- Post, FA1, FA2, FA3 og FA4 er felles for hele feltet og skal nyttes til oppstilling av felles poststativer. 3.5.1 Plassering av felles postarealer fremgår av plankartet.

3.6 LEKEPLASSER (LEK)

3.6.1 Lekeplass L2 er offentlig. Lekeplass L1 og L3 er felles for hele feltet.

3.6.2 Lekeplassenes plassering fremgår av plankartet.

3.6.3 Det skal utarbeides detaljplan på lekeplasser og passasjer til disse i henhold til Randaberg kommunes gjeldende normer for lekeplasser. Planen skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200 og skal vise terreng, overflatebehandling, beplantning, utstyr og materialbruk.

§ 4 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 VEGANLEGG

4.1.1 Veganlegg omfatter Kjøreveg, Tungate, Annen veggrunn og Gang-/sykkelveg.

4.1.2. Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger samt gang- og sykkelveger som legges frem for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje med offentlig godkjenning fra Randaberg kommune og Vegvesenet.

4.1.3 Adkomstveger Veg1 og Veg2 til feltet er offentlige.

4.1.4 - Tungate GT1, GT2 og GT3 er felles for hele feltet
- Det skal utarbeides detaljplaner av fagkyndige for tungatene. Disse skal vise materialbruk og beplantning.

4.1.5 - Gang- og sykkelveg GS1, GS2, GS3 og GS7 er felles for hele feltet.
- Gang - og sykkelveg GS4, GS5, GS6 og GS8 er offentlige.
- Gang - og sykkelveg GS5 kan i særstilte tilfeller benyttes som kjøreveg for boliger i B10.

4.1.6 Områdene regulert til annen veggrunn AVG_1 og AVG_2 er offentlige. Unummererte områder er for støyskjerm. Disse arealene og støyskjermen er felles for hele feltet. Ved vedlikehold av støyskjerm skal tilgrensende private boligtomter kunne benyttes.

4.2 PARKERINGSPLASSER

4.2.1 Parkeringsdekning skal følge parkeringsnormen i Randabergs kommuneplan 2009-2022.

HAVNEGATA 16, N-4306 SANDNES
WWW.SJOFASTING.NO
TEL +47 51973850 - FAX +47 51973851- org.nr 966811714
SFAS arkitektur

4.2.2 Plassering av felles parkeringsplasser og private carporter er vist i plankartet. P1 og P2 er felles for B9 og B10. P3 er felles for B6, B7 og B8. Private biloppstillingsplasser tas på egen tomt med unntak av den søndre husrekken i B1 som har private biloppstillingsplasser på P4.

4.2.3 Areal for parkering skal opparbeides og beplantes parallelt med utbyggingen.

4.2.4 Sykkelparkering for B9 og B10 skal plasseres som vist på illustrasjonsplan. Detaljering skal utarbeides i utomhusplan av fagkyndige. Utomhusplan skal vise utstyr og materialbruk, evt. beplantning og skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

4.2.5 For P1 og P2 skal det tilrettelegges for 1 parkeringsplass tilpasset bevegelseshemmede. P5 skal være parkeringsplass for bevegelseshemmede.

§ 5 - GRØNTSTRUKTUR

5.1 GRØNTSTRUKTUR Grøntstruktur ved P1 er felles for B9-B10.

§ 6 - HENSYNSSONER

6.1 HENSYNSSONE FOR FRISIKT

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei / kryss / avkjørsel i en høyde av 0,5 – 2, 5 meter over planum på tilstøtende veier.

§ 7 - REKKEFØLGE AV TILTAK

7.1 TEKNISKE PLANER

Tekniske planer skal være godkjent før det gis tillatelse til tiltak.

7.2 ADKOMSTFORHOLD

Tekniske planer for ny avkjørsel skal godkjennes av Statens Vegvesen før det gis tillatelse til igangsetting for tiltak. Eksisterende avkjørsel til gnr/bnr 47/22, 47/ 437, 47/9, 48/200 og 48/206 skal samtidig være fysisk stengt.

7.3 UTEOPPHOLDSOMRÅDER OG FELLES ANLEGG

7.3.1 Før det kan gis brukstillatelse for bolig skal tilhørende lekeplasser, fellesanlegg, parkeringsplasser og trafikkareal være opparbeidet etter planer, detaljplaner og teknisk plan som skal være godkjent av kommunen.

7.3.2 Lekeplasser:
-L1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B1-B7
-L2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B8 – B12
-L3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B13

7.3.3 Renovasjonsanlegg:
-RA1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B9 - B12.
-RA2 skal opparbeides før brukstillatelse på B1 - B8 og B12 - B13.

7.3.4 Postarealer:
- FA1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B9, B10 og B11.
- FA2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B6, B7, B8 og B12
- FA3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på for B1, B2 og B3
- FA4 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B4, B5, B12 og B13

7.3.5 Tungater:

HAVNEGATA 16, N-4306 SANDNES
WWW.SJOFASTING.NO
TEL +47 51973850 - FAX +47 51973851- org.nr 966811714
SFAS arkitektur

-GT1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B6- B8.
-GT2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B2- B5. -
GT3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse på B1 - B3.

7.4 STØYSKJERMING

Støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse på B1 -B8 og B13.

HAVNEGATA 16, N-4306 SANDNES
WWW.SJOFASTING.NO
TEL +47 51973850 - FAX +47 51973851- org.nr 966811714
SFAS arkitektur

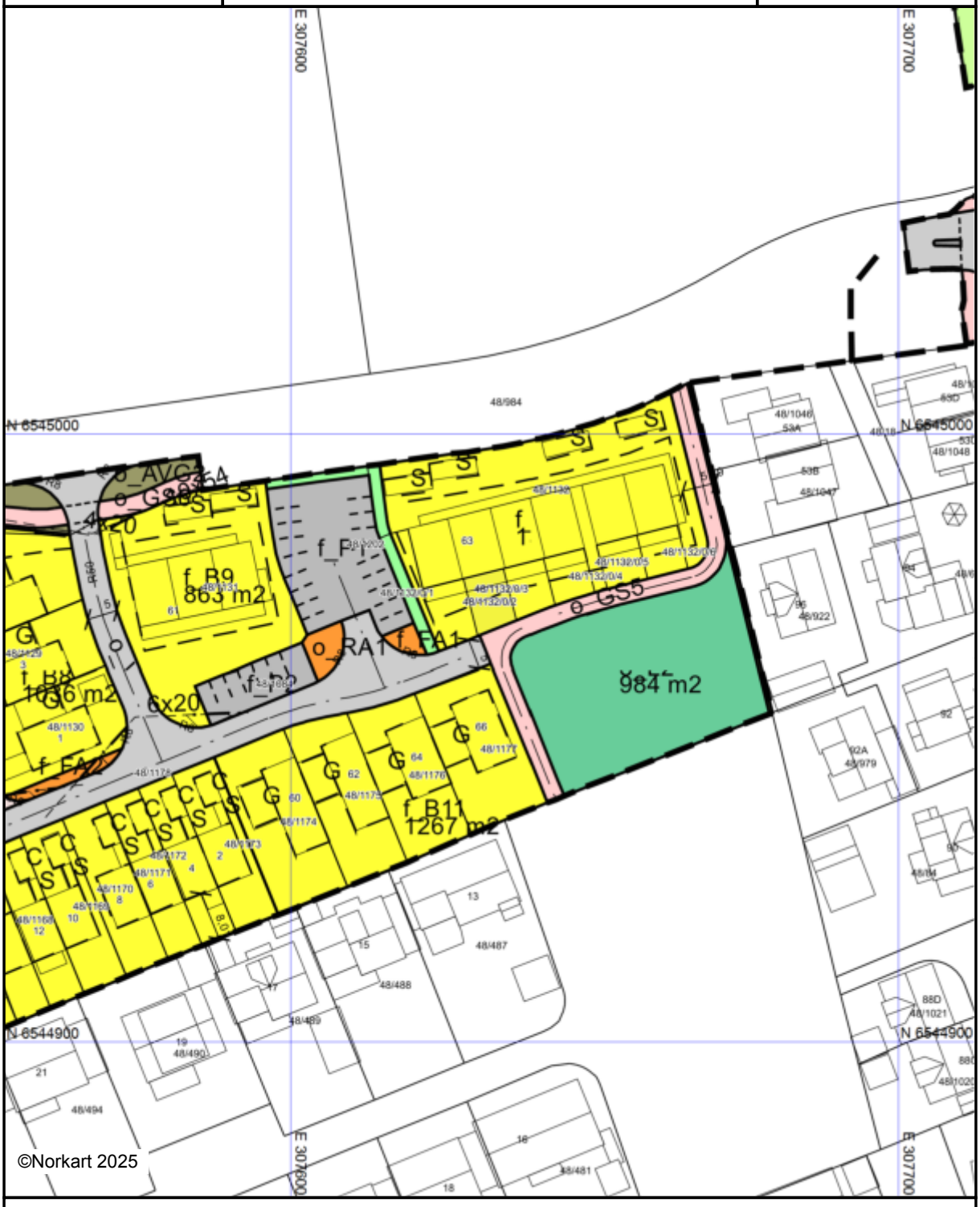
Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/1132/0/2
Adresse: Stølsbrotet 63
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

- Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 27.08.2025

Eiendomskart for eiendom 1127 - 48/1132//2

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

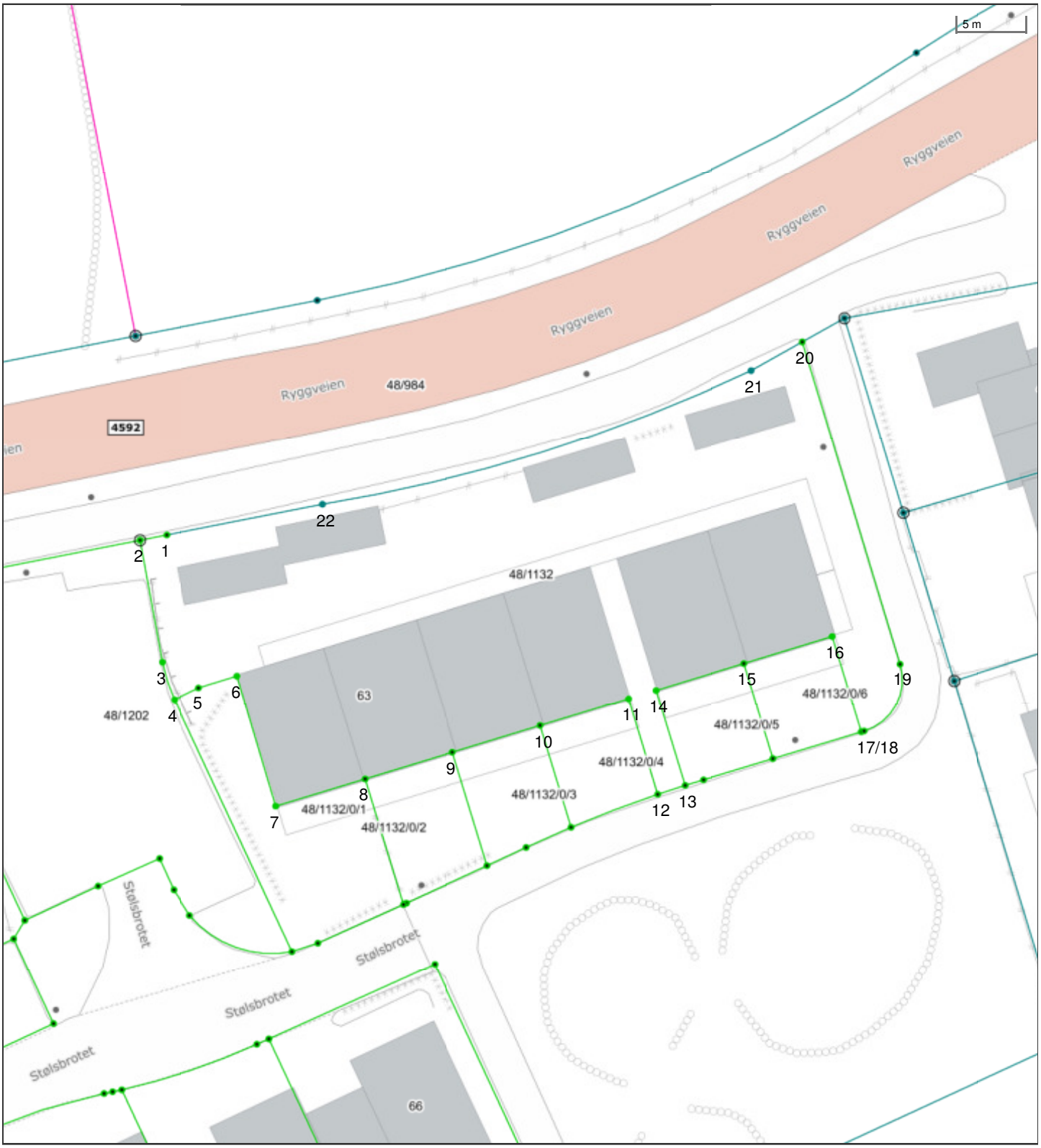
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	62,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544972,93	**Øst**	307632,68	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544966,83	307630,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,24	
2	6544976,25	307628,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	9,71	
3	6544977,9	307634,97	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	6,79	
4	6544969,39	307637,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,78	
5	6544966,92	307630,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	1 049,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544985,69	**Øst**	307639,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544995,05	307614,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,80	
2	6544994,76	307612,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,02	
3	6544985,67	307613,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,17	
4	6544982,84	307614,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,94	11,68
5	6544983,63	307616,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
6	6544984,36	307619,27	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,98	
7	6544974,57	307621,66	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,08	
8	6544976,25	307628,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	6,93	
9	6544977,9	307634,97	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	6,79	
10	6544979,56	307641,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	6,81	
11	6544981,22	307648,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,85	
12	6544974,02	307650,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,42	
13	6544974,58	307652,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,14	39,12
14	6544981,74	307650,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,38	
15	6544983,41	307656,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	6,85	
16	6544985,08	307663,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,85	
17	6544977,88	307665,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,42	
18	6544977,93	307665,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,22	
19	6544982,78	307668,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28	3,84
20	6545006,99	307662,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,95	
21	6545005,06	307658,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,34	
22	6544996,74	307626,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	33,48	120,17

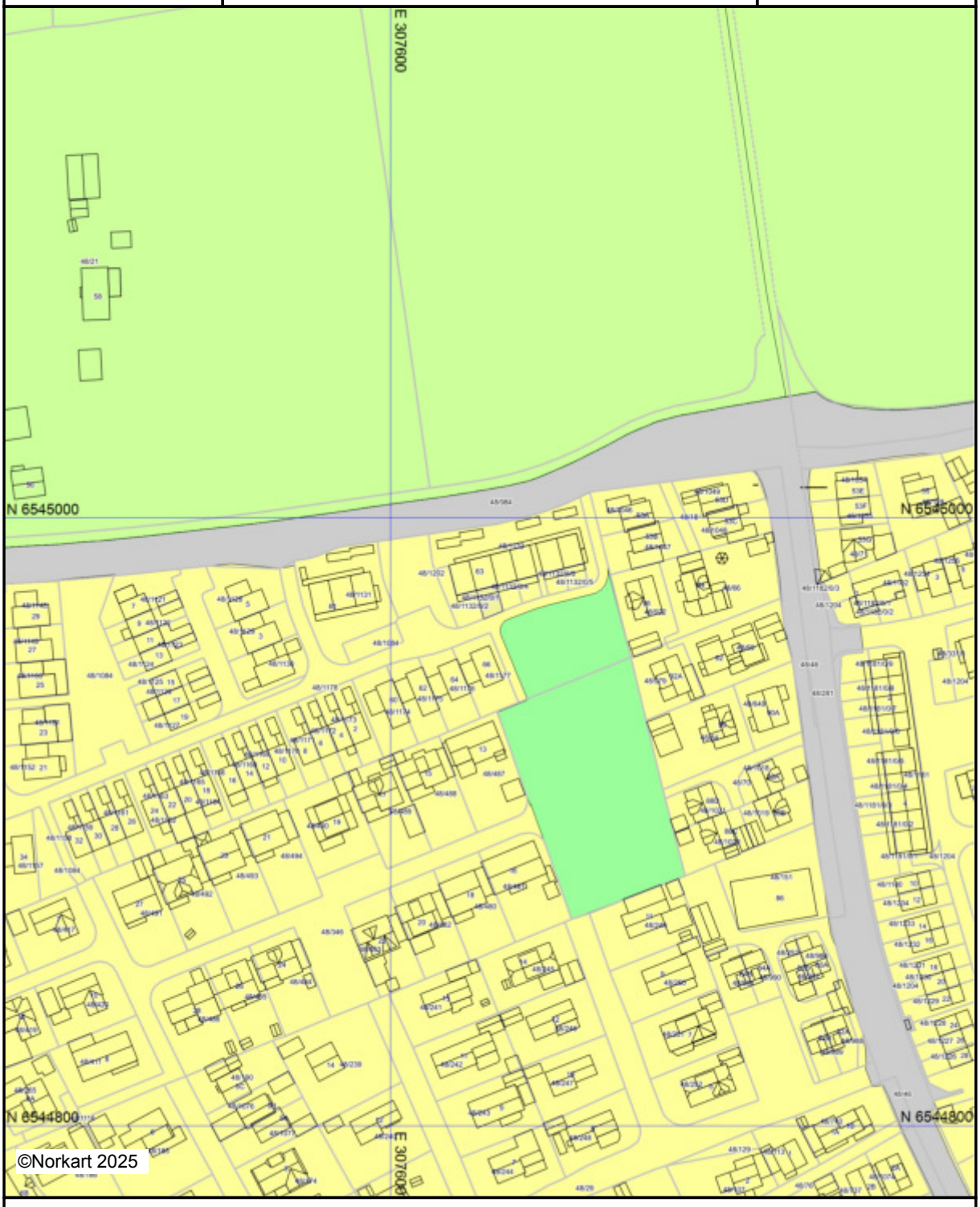
Randaberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/1132/0/2
Adresse: Stølsbrotet 63
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 1127 - 48/1132//2



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.

DOKUMENTER FRA FORRETNINGSFØRER

Sameiet Grødem Gård

B10



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Grødem Gård B10.

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

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:
Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 17.03 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 19.03 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 19.03 klokken 14.00 og avsluttes fredag 21.03 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i godt tid før møtedato.

Mandag 17.03.2025, kl. 09:00

Digitalt møte via Min Side (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Grødem Gård B10

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Marlen Incoronato velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Jessica Maria Jevne velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Marlen Incoronato fortsetter å være styreleder om ingen andre melder seg i høringsperioden.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Jessica Maria Jevne flytter og ønsker derfor å melde seg ut av styret. Anne-Grethe Thrane Pedersen har meldt seg til å kunne være styremedlem.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Julie Kristine Bølestrand har meldt seg til å fortsette som varamedlem.

Styrets innstilling: Om ingen andre melder seg er det mulig å bare være 1 varamedlem, da det til nå ikke har vært noe behov.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		233 424	233 424	303 550
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		14 256	14 256	14 300
Lading el-bil		7 250	7 438	4 500
Sum Inntekter		254 930	255 118	322 350
Kostnader				
Styrehonorar, lŋnn etc.	1	34 230	34 230	34 230
Forretningsfŋrerhonorar		21 252	29 300	22 125
Tilleggstjenester forretningsfŋrer		13 975	7 088	14 250
Revisjonshonorar		0	7 920	0
Drift og vedlikehold	2	34 097	30 786	412 600
TV og/eller internett		14 256	14 256	14 300
Forsikringer		27 062	37 487	31 200
Administrasjonskostnader		2 261	1 385	1 500
Sum kostnader		147 133	162 452	530 205
Driftsresultat		107 796	92 665	-207 855
Finansielle poster				
Renteinntekter		14 682	7 588	5 000
Netto finanskostnader		-14 682	-7 588	-5 000
Resultat	3	122 478	100 253	-202 855

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 245	24 332
Forskuddsbetalte kostnader		2 425	2 204
Forskuddsbetalt strŋm		28 232	33 238
Andre fordringer		9 350	8 651
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		432 552	322 114
Sum omlŋpsmidler		498 804	390 540
SUM EIENDELER		498 804	390 540

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		456 684	334 206
Sum egenkapital	4	456 684	334 206
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Innbetalt strŋm		12 700	12 524
Leverandŋrgjeld		14 920	25 751
Annen kortsiktig gjeld		14 501	18 059
Sum kortsiktig gjeld		42 120	56 334
Sum gjeld		42 120	56 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		498 804	390 540

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Marlen Incoronato	Kjetil Oldereide	Jessica Maria Jevne
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r etter balansedagen.
đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i sŊrskilt note. Med arbeidskapital menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³rsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	34 230	34 230

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktŋy	199	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 091	30 333
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	658	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	453
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	21 149	0
Sum	34 097	30 786

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	122 478	100 253
Endring arbeidskapital	122 478	100 253
Omlŋpsmidler	498 804	390 540
Kortsiktig gjeld	42 120	56 334
Arbeidskapital	456 684	334 206

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	456 684	122 478	334 206
Sum Egenkapital	456 684	122 478	334 206

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grødem Gård B10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grødem Gård B10

Styreleder	Marlen Incoronato (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Jessica Maria Jevne (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kjetil Oldereide (sign.)	14.02.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Grødem Gård B10

Sameiet Grødem Gård B10 ligger i Randaberg kommune og består av 12 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 917471754.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Marlen Incoronato
Styremedlem, Kjetil Oldereide
Styremedlem, Jessica Maria Jevne
Varamedlem, Anne-Grethe Thrane Pedersen
Varamedlem, Julie Kristine Bølestrand

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært jevnlig kommunikasjon og avholdt 2 styremøter hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Økonomi til maling og planlegging av dette.
To stk i styret flytter, planlegger evt. utskiftning.

Styrets planer fremover

Avtalt med det aktuelle malefirmaet som skal male for oss i år.

Forsikringsavtale

Sameiet Grødem Gård B10 er forsikret i Storebrand forsikring AS med polisenummer 760003.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

Ordensregler for Sameiet Grødem Gård B10

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,
saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- *På hverdager klokken 07:00–20:00.*
- *Lørdager klokken 10:00–18:00.*

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- *At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.*
- *At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.*
- *At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.*
- *Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.*
- *Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.*
- *At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.*
- *At forsøpling av hager ikke forekommer.*

- *Andelseier står økonomisk ansvarlig ved skade påført nabos eiendom eller fellesareal.*
- *At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.*
- *Ristene (slukene) på 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.*
- *Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.*
- *Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.*

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene heller ikke utenfor leilighetene men kastes umiddelbart. Dersom det er fult på miljøstasjonen oppbevares søppel innendørs, og kommunen kontaktes for tømming.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som sykler, leker og lignende som tilhører beboerne, dette inkluderer også området under trappene opp til 2.etg.

Mat/fuglemat skal ikke legges ut på boligselskapets område heller ikke i hagene, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det arrangeres to årlige dugnader der andelseier plikter å delta.

5. Kjøring og parkering
Hver sameier disponerer til enhver tid kun én parkeringsplass, det er ikke tillatt å benytte seg av gjesteparkeringen som er beregnet for gjester.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det er ikke tillatt å kjøre mopeder/motorsykler på fellesarealet mellom bodene og inngangspartiet.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i
boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET GRØDEM GÅRD B10

1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Grødem Gård B10.

2 SAMEIETS GJENSTAND

2.1 Sameiets eiendom

Sameiet består av eiendommen gnr. 48 bnr. 1132 i Randaberg

kommune. 2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha en eller flere tilleggsdeler.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, er fellesarealer.

Dette innebærer blant annet at bygningskroppen utvendig, tak, fasader med dører, vinduer og porter utgjør sameiets fellesareal. Videre er vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene, samt rør, kanaler o.l. som betjener flere seksjoner, fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skiller mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen som installasjonen betjener.

I tillegg til fellesarealene på sameiets egen eiendom, eier sameierne også en ideell andel av parkeringsplassen f P1 på naboeiendommen. Denne eiendommen er ikke fradelt på seksjoneringstidspunktet, men når den er det, vil den bli overført til seksjonene med 1/18 av eiendommen til hver seksjon. Parkeringseiendommen vil da bli eiet i et realsameie med naboeiendommen gnr. 48 bnr. 1131. Parkeringseiendommen (eierseksjonssameiets andel) skal betraktes som en del av eierseksjonssameiet når det gjelder vedlikehold, felleskostnader osv., hvor slike forhold er nærmere beskrevet i en egen sameieavtale for parkeringseiendommen. Se ellers pkt. 3 og 4 nedenfor om begrensinger i rettslig råderett og bruksdeling av parkeringseiendommen.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har hver seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon og eventuelle tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leiere kjent med vedtekter og husordensregler.

Parkeringsplasser på eiendommen f P1 kan ikke selges separat fra seksjonene. De kan heller ikke leies ut til andre enn de øvrige sameierne.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4 BRUK AV EIENDOMMEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. I bodene må det ikke oppbevares brannfarlige, sterkt luktfrembringende e.l. stoffer.

Parkeringsplasser på f_P1 er bruksdelte som vist på **vedlagte** tegning. Nummereringen der tilsvarer seksjonsnumrene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

5 DRIFT, VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å holde overflate og tekniske installasjoner i vertikal og horisontale skiller mellom eierseksjoner vedlike.

På parkeringseiendommen f P1 er sameierne ansvarlige for renhold av sine respektive parkeringsplasser.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier plikter også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av sameiets eiendom.

5.3 Enhetlig preg m.v.

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, har en seksjonseier ikke adgang til å

- bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong/inngangsparti og lignende,
- foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, eller
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6. Innboforsikring tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6 FELLESKOSTNADER

6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved sameiet som ikke skal bæres av den enkelte, som for eksempel felles drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsforsikring og styrehonorar m.v., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av sameiermøtet. I budsjettet kan det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond) på sameiets eiendom.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis hvert kvartal et å-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av å-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier iht. eierbrøk.

A-kontobeløpet fastsettes årlig av sameiermøtet. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

SameiermØtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Hver seksjon har ån stemme.

Styret plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst &I av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

8 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst $^{2}/_{3}$ flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

- **styrets årsberetning**
- **styrets regnskap for foregående kalenderår**
- **valg av styre**
- **årlig drifts- og vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett**
- **avsetning til fremtidig vedlikehold**

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves V3 flertall av de avgitte stemmene bl.a. til vedtak om:

- **nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige, se ellers eierseksjonsloven § 30 annet ledd**
- **endring av vedtekter**

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.

10 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært same ermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

11 INHABILITET

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12 STYRE

Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer som alle velges av sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved førstegangs valg kan det fastsettes kortere funksjonstid for noen, for å unngå at alle styremedlemmene er på valg samtidig.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem /styreleder må det være et opphold på minst to år før de kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styrets vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Styreleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel

14 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

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

* * *

Disse vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 48 bnr. 1132 i Randaberg kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grødem Gård B10

Årsmøtet ble avholdt digitalt i perioden 17.03.- 21.03.2025.

Det var totalt 7 seksjonseiere som deltok i behandling av sakene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Marlen Incoronato ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
Jessica Maria Jevne ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Marlen Incoronato ble valgt til leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Anne-Grethe Thrane Pedersen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Julie Kristine Bølestrand ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Marlen Incoronato valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Kjetil Oldereide valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Anne-Grethe Thrane Pedersen valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Julie Kristine Bølestrand valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Grødem Gård B10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marlen Incoronato (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Jessica Maria Jevne (sign.)	24.03.2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stølsbrotet 63
Gnr. 48 Bnr. 1132 Snr. 2 i Randaberg kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0241

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: / 40 01 31 83

E-post: joakim.vier@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater