PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

RANDABERGVEIEN 132 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra borettslaget

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enderekkehus

Randabergveien 132 D , 4027 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 16

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2941 **Eiendomsverdi ref nr:** EJ7254

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

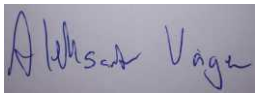
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus, oppført i 2007 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er flatt tak, i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 4 soverom og bod.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med uteområder, gangstier, parkeringsplasser og fellesarealer.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enderekkehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Boligen har sarnafil som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår, og tilstandsgraden er satt ut fra alder.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk, fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående kledning, med over-og-underliggere samt noe liggende dobbelfalset kledning.

Boligens takform er flat.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Taket er bygget opp av både sperr og dragere, og er luftet via utvendig spalte.

Boligen har vinduer av PVC, fra 2012-2017.
Vinduene har 3-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår.
Terrassedøren er av PVC, og er fra 2012. Døren har 3-lags glass.

Boligen har en platting på baksiden av boligen.
Plattingen har betongheller som gulv, og er på 27m2
Det er utvendig betongtrapper, samt en tretrapp mellom boligen og plattingen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Takhøyden i 1. etasje er på 2,71 meter.
Takhøyden i 2. etasje er på 2,55 meter.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

Underetasjen er under terreng.
Etasjen har parkett på gulvene, malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden er på 2,6 meter.

Boligen har en spindeltrapp av aluminium og tre, mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet.

Det er en utslagsvask, fordelerskap, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjkabinett. Baderomsmøbelet er fra 2022.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad underetasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftehull i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Blandebatteriet er nytt.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler..
Våtrommene har ventilering via villaventanlegg, som er plassert i taket på badet i 2. etasje. Anlegget styres via bryter på gangen i 2. etasje.

Boligen har en varmepumpe på gang/stue i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2022.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2008, og er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår. Det foreligger også dokumentasjon fra 2022, som gjelder opplegg strøm varmepumpe og stikk i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør og grunnmursplast.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Boligen har fall langs bygget, og vekk fra bygget.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

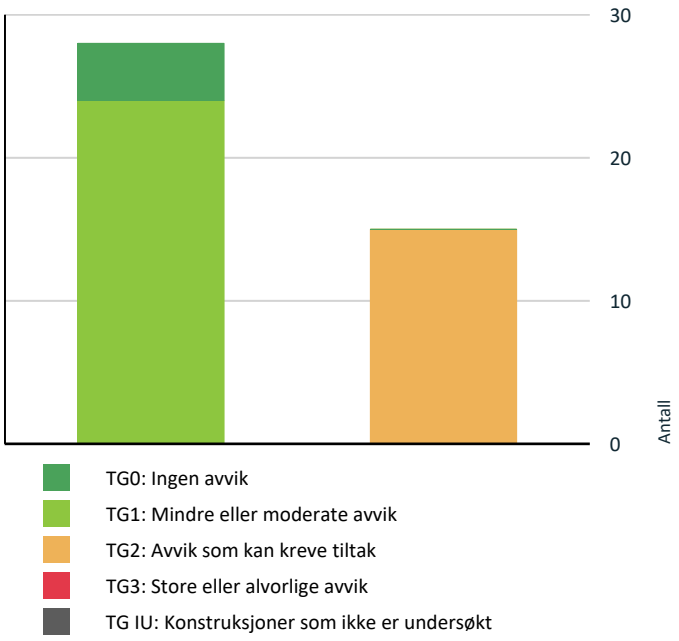
Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har sarnafil som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår, og tilstandsgraden er satt ut fra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk, fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående kledning, med over-og-underliggere samt noe liggende dobbelfalset kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun lufting i overliggerne - og dette gir noe begrenset lufting til kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det anbefales derfor at det etableres korrekt lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er flat.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Taket er bygget opp av både sperr og dragere, og er luftet via utvendig spalte.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av PVC, fra 2012-2017.

Vinduene har 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår.
Terrassedøren er av PVC, og er fra 2012. Døren har 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en platting på baksiden av boligen.
Plattingen har betongheller som gulv, og er på 27m2

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig betongtrapper, samt en tretrapp mellom boligen og plattingen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. 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

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 1. etasje er på 2,71 meter.
Takhøyden i 2. etasje er på 2,55 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,6 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
2. etasje: 1 cm. Det er målt på gangen og soverom 2.
Underetasje: 0,9 cm. Det er målt på stuen og soverommet.

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

• Det er avvik:

Det er også noe knirk i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Gulvet kan rettes av i forbindelse med bytte av gulv, på grunn av kostnader knyttet til avretting. Samtidig kan også knirken utbedres, ved ønske.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er under terreng.
Etasjen har parkett på gulvene, malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden er på 2,6 meter.
Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng. Her er det registrert normale fuktnivåer, som viser tørt treverk (12-13 vekt%).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert dampsperre ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidligere var bruk av dampsperre vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 2000-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjennoppbygges, må dampsperren fjernes, slik at veggen får puste.
Om fuktnivåene har negativ utvikling over tid, kan det ikke utelukkes tiltak knyttet til underetasjen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en spindeltrapp av aluminium og tre, mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet.
Det er svakt fall på gulvet, mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er 0, som er avvik iht. kravet om høydeforskjell på 2,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et stålsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ingen synlig membran i sluket eller ved dørterskelen, i sprekkene her.

Konsekvens/tiltak

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

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har en utslagsvask, fordelerskap, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot vaskerommet.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen.
Det er noe riss i fugen mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

Rissene kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Disse fremstår kosmetiske.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,6 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har lite fall.
Det er en dupp til venstre for døren. Ved vannsøl eller vannlekkasje, vil vann ligge igjen her.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ingen synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjkabinett. Baderomsmøbelet er fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis slitte flisefuger og fuger i dusjsonen.
Det er sprekker i fugen mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fugene kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Disse fremstår kosmetiske. Dersom det er negativ utvikling i fugene og rissene, må nærmere undersøkelser gjøres.

Tilstandsrapport






UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall mot hjelpesluket.
Lokalt i dusjsonen er det 2-5mm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen og et hjelpesluk foran baderomsmøbelet.
Det er synlig membran klemt i hjelpesluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i hovedsluket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og foldbare glassvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftehull i døren.

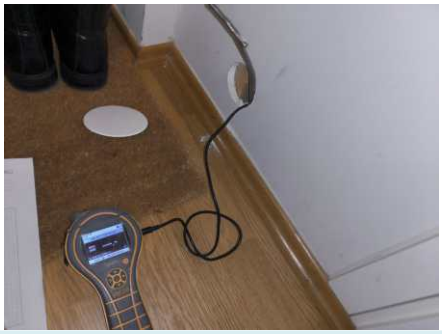
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Blandebatteriet er nytt.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler..
Våtrommene har ventilering via villaventanlegg, som er plassert i taket på badet i 2. etasje. Anlegget styres via bryter på gangen i 2. etasje.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på gang/stue i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2022.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2008, og er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår. Det foreligger også dokumentasjon fra 2022, som gjelder opplegg strøm varmepumpe og stikk i gang.

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.
   2007

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?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 19-20 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.

Det er drenerende masser, drensrør og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår. Grunnmuren er pusset.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen har fall langs bygget, og vekk fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

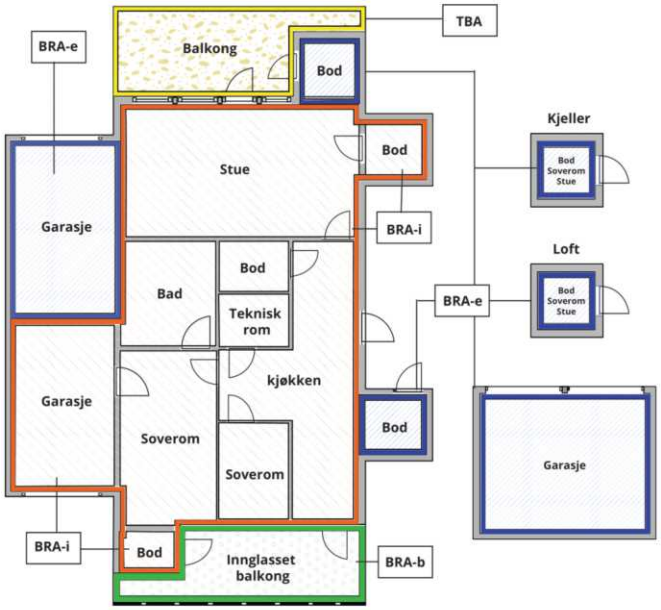
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	49			49	27
2. etasje	44			44	
Underetasje	33	6		39	
SUM	**126**	**6**			**27**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, vaskerom, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Stue, soverom, gang, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Bjørnar Innerdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	16		0	3198.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Randabergveien 132 D

Hjemmelshaver
Smedgården 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMEDGÅRDEN 1 BORETTSLAG	991108610			Innerdal Bjørnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2045, og er regulert til " Konsentrert småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med uteområder, gangstier, parkeringsplasser og fellesarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260110
Addresse	Randabergveien 132 D		
Postnr.	4027	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Bjørnar Innerdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Venter på resultat av måling.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært lekkasje som styret utarbeider.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Bjørnar Innerdal*

Initialer selger:
B I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Randabergveien 132D, 4027 STAVANGER	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290697**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300799722**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
141,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
127,20 kWh/m²	**16 154 kWh**

Smedgården 1
borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Smedgården 1 borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 16.03.2026, kl. 10:00

Digitalt - min side

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Informasjon

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for to år
- 6.2 Valg av styremedlem for to år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Smedgården 1 borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 135.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Informasjon

Ønsker info om atrium og skjerming 1. etg i blokk.

Hva skjer med tanke på lekkasje i atrium/garasjeanlegg? Blir rekl.sj.rett og garanti fremdeles holdt ved like? Hvem har kontroll på dette og passer på at tidsfrist ikke utløper?

Hva med møtet som styret avtalte å ha med beboere i 1. etg, evt. også med øvrige beboere, vedr. skjerming?

Mvh
Anne Lise og Ann-Britt

Forslag til vedtak: Det hadde vært greit å få litt løpende orientering om fremtidsplan og fremdrift vedr. arbeidet med lekkasjen. Dette er jo noe som kan legges inn på denne siden.

Styrets innstilling: Styret jobber konturering med denne saken, og melder ut til alle når ny informasjon foreligger.
Styret har god kontroll på saken, og informerer løpende ut på min side. Siste oppdatering var 14.10.2025.

Angående møte med beboere i 1. etasje vedrørende blomster kasser og skjerming, så må styret avvente med dette frem til atrium er tett.
Men, beboere kan sette opp blomster kasser ved hellene, for egen kostand frem til atrium er tett.

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Ole-Andreas Rosfjord Løland stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ole-Andreas Rosfjord Løland velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Øyvind Olsen stiller til gjenvalg

Bjørnar Innerdal Stiller også som kandidat til styremedlem for 2 år

Den kandidaten med flertall av avgitte stemmer blir valgt inn som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Charlotte Amdal og Willy Eike stiller til gjenvalg som varamedlem

Forslag til vedtak: Charlotte Amdal og Willy Eike velges som varamedlemmer for 1 år

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 700 520	1 542 600	1 913 082
Innbetalt til felles lån - avdrag		2 894 130	2 877 494	0
Innbetalt til felles lån - renter		246 270	276 168	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		185 628	185 628	196 788
Lading el-bil		24 003	23 734	24 467
Sum Inntekter		**5 050 551**	**4 905 624**	**2 134 337**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	154 035	142 625	154 035
Avskrivninger	6	9 237	9 237	0
Forretningsførerhonorar		105 492	100 284	110 452
Tilleggstjenester forretningsfører		38 715	42 928	38 495
Revisjonshonorar	2	16 358	15 319	11 000
Vaktmestertjenester		151 800	139 477	158 935
Drift og vedlikehold	3	695 445	815 580	317 023
TV og/eller internett		193 068	185 628	196 788
Renovering	4	0	1 978 421	0
Forsikringer		205 151	149 750	309 115
Kommunale avgifter		361 433	353 498	404 945
Energi/strøm		101 830	100 103	90 000
Administrasjonskostnader		4 908	4 339	6 172
Sum kostnader		**2 037 473**	**4 037 191**	**1 796 960**
Driftsresultat		**3 013 078**	**868 433**	**337 377**
Finansielle poster				
Renteinntekter		25 469	78 703	15 000
Rentekostnader		700 596	713 307	412 060
Netto finanskostnader		**675 127**	**634 604**	**397 060**
Resultat	**5**	**2 337 951**	**233 829**	**-59 683**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	6	69 150 000	69 150 000
Andre driftsmidler	6	29 252	38 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**69 179 252**	**69 188 490**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		744	7 834
Forskuddsbetalte kostnader		298 886	195 122
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		398 860	1 382 365
Sum omløpsmidler		**698 490**	**1 585 321**
SUM EIENDELER		**69 877 742**	**70 773 811**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital		22 368 270	20 030 319
Sum egenkapital	**7**	**22 523 270**	**20 185 319**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	12 525 644	13 081 122
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	17 210 561	19 664 035
Borettsinnskudd		17 287 500	17 287 500
Sum langsiktig gjeld		**47 023 705**	**50 032 657**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		268	0
Gjeld til forretningsfører		3 125	0
Leverandørgjeld		314 734	532 918
Påløpne renter		5 808	6 566
Annen kortsiktig gjeld		6 832	16 351
Sum kortsiktig gjeld		**330 767**	**555 835**
Sum gjeld		**47 354 472**	**50 588 492**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 877 742**	**70 773 811**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ole-Andreas Løland	Sine Kristine Olesen	Øyvind Inge Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Smedgården 1 borettslag

Smedgården 1 borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 31 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991108610.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ole-Andreas Løland
Styremedlem, Øyvind Inge Olsen
Styremedlem, Sine Kristine Olesen
Varamedlem, Charlothe Hegre Amdal
Varamedlem, Willy Olav Eike

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
Styret ønsker å gi en kort oversikt over arbeidet som er gjort det siste året:

Vedlikehold uteområder: Vi har fått fuget flere områder og gjennomført nødvendig maling for å holde bygningsmassen i god stand.
Skilting: Nye skilter for blant annet høydebegrensning og parkering er satt opp for å skape bedre oversikt og tryggere trafikkflyt.
HMS-arbeid: Vi har jobbet videre med Bevare HMS-rapporten og fulgt opp tiltak som bidrar til et trygt og godt bomiljø.
Radon-tiltak: Blitt satt ut nye målinger, for å se om vi trenger flere tiltak. Når vi har fått rapporten tilbake, så vil vi gjøre evt anbefalte tiltak.
Fuglesikring: Innstallert fuglesikring på taket i blokk og rekkehus.
Lekkasje på dekket: Dette har vært en prioritert sak. Styret jobber kontinuerlig med leverandører og fagfolk for å finne en varig løsning og sikre at problemet blir håndtert på best mulig måte.

Styret takker for tålmodigheten og samarbeidet, og vi fortsetter arbeidet med å ivareta fellesskapet og eiendommen på en god måte.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Styret vil informere om at arbeidet med dekket fortsetter som en prioritert sak. Vi har god og løpende dialog med entreprenør for å sikre at nødvendige tiltak blir fulgt opp på riktig måte.

Samtidig ønsker vi å være tydelige på at vi nå kun gjennomfører vedlikehold som er helt nødvendig for å sikre funksjon og sikkerhet. Øvrige tiltak settes på pause.

Forsikringsavtale

Smedgården 1 borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562779.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.02.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Smedgården 1 borettslag mandag 16.03.2026 kl. 10:00 - Digitalt - min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder Ole-Andreas Rosfjord Løland velges som møteleder, og ansvarlig for at det føres protokoll.

Vedtak:

Styreleder Ole-Andreas Løland ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Willy Eike foreslås som protokoll vitne

Vedtak:

Willy Olav Eike ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 12 andelseiere med i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 1
- Antall for: 8

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 135.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Informasjon

Ønsker info om atrium og skjerming 1. etg i blokk.

Hva skjer med tanke på lekkasje i atrium/garasjeanlegg? Blir rekl.sj.rett og garanti fremdeles holdt ved like? Hvem har kontroll på dette og passer på at tidsfrist ikke utløper?

Hva med møtet som styret avtalte å ha med beboere i 1. etg, evt. også med øvrige beboere, vedr. skjerming?

Mvh
Anne Lise og Ann-Britt

Vedtak:
Styret jobber konturering med denne saken, og melder ut til alle når ny informasjon foreligger.
Styret har god kontroll på saken, og informerer løpende ut på min side. Siste oppdatering var 14.10.2025.

Angående møte med beboere i 1. etasje vedrørende blomster kasser og skjerming, så må styret avvente med dette frem til atrium er tett.
Men, beboere kan sette opp blomster kasser ved hellene, for egen kostand frem til atrium er tett.

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Ole-Andreas Rosfjord Løland stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Ole-Andreas Rosfjord Løland ble valgt til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Øyvind Olsen stiller til gjenvalg

Bjørnar Innerdal Stiller også som kandidat til styremedlem for 2 år

Den kandidaten med flertall av avgitte stemmer blir valgt inn som styremedlem for 2 år

Vedtak:
Øyvind Olsen ble valgt til styremedlem for 2 år, med flertall av avgitte stemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Charlotte Amdal og Willy Eike stiller til gjenvalg som varamedlem

Vedtak:
Charlotte Amdal og Willy Eike ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Ole-Andreas Løland - valgt for to år i 2026

Styremedlem: Øyvind Olsen - valgt for to år i 2026

Styremedlem: Sine Kristine Olesen - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Charlothe Hegre Amdal - valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Willy Olav Eike - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Stavanger 20.03.2026

Protokoll for Smedgården 1 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ole-Andreas Løland (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Willy Olav Eike (sign.)	23.03.2026

Smegården ordensregler

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 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.
- VARMEPUMPE Krav til montering: Maks utvendig støy må ikke overskride 48 dB. Pumpene skal monteres på gummiklosser for å begrense vibrasjonsstøy. Søknad sendes til styret. Se rettningslinjer for varmepumpe.
- Grilling i blokkene. Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i blokkene.
- Hagemøbler skal ikke plasseres på kunstgresset, da kunstgresset kan ta skade av det.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Sykkelbod: sykkelboden er til felles bruk. Denne er utelukkende til bruk for beboerens sykler/sykkelvogn. Alt annet fjernes uten ansvar, med unntak av borretslagets hageredskaper.
En hustand mp ikke ha flere sykler enn hustandens antall beboere.

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

Ballspill skal ikke forekomme på fellesarealer grunnet mulighet for skader på bygg, gjenstander og personer. Bruk ballingene vi har rundt oss i nærområdet.

Fellesdører skal alltid være låst. Ikke rør de automatiske pumpene, de er satt på rett innstilling, slik at dørene åpner / lukker seg når de skal (Nr 2)

Borettslaget har avtale med vaskebyrå, som vasker fellesarealer i blokkene.

5. Kjøring og parkering
Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy,
benyttes disse. Gjesteparkeringen skal kun brukes for gjester.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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

HUNDE- OG KATTEHOLD
Hunde- og katteeiere må ta hensyn til de andre beboerne. Hunder og katter skal være i bånd på borettslagets område. Hunde- og katteeiere oppfordres til å lufte hunder på utsiden av borettslaget, ikke inne i tunene.
Hunde- og katteeiere plikter å ta opp ekskrementer på borettslagets område.
Vasking og børsting av hunder og katter skal ikke forekomme på altanen

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

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.

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Smedgården 1 borettslag.

Lyd fra varmepumpen

Det kommer noe lyd fra luftvarmepumpens utedel. Hvor mye varierer for de ulike modellene og i forhold til hvilken effekt pumpen har. Finner man en hensiktsmessig plassering av varmepumpens utedel og denne er montert korrekt, vil lyden normalt ikke være sjenerende. Flere varmepumper har en nattsenkingsfunksjon som kan redusere lyd om natten.
Denne funksjonen kan være noe fordyrende og er avhengig av at sluttbruker setter den på riktige innstillinger. En annen mulighet er at den enkelte bruker setter ned temperatur om natten og når de er borte for å begrense lyden fra utedelen.

Korrekt montering

Uansett hvilken varmepumpe man velger vil riktig installasjon gjort av kvalifiserte varmepumpeinstallatører være en forutsetning for å oppnå forventet besparelse og minimalt lydnivå. Det er viktig å vurdere sammen med installatør hvilken varmepumpemodell som passer best for våre leiligheter.

Når man installerer en varmepumpe gjør man et inngrep i bygningen ved å lage et hull i bygningskroppen. Dette hullet må utbedres den dagen varmepumpen eventuelt skal fjernes. I tillegg til at varmepumpens utedel lager noe lyd, vil den også vibrere. Hvis varmepumpen ikke er korrekt montert kan disse vibrasjonene forplante seg i huskroppen og oppleves som støy. Korrekt montering er derfor helt essensielt.

Fagfolk vet beste plassering for varmepumpen Hva som er riktig plassering av inne- og utedel må en kvalifisert varmepumpeinstallatør vurdere. Varmepumpen må også være tilpasset norske forhold og gjerne tilpasset regionale forskjeller i forhold til kystklima eller svært kalde vintre.

Varmepumpens utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu, helst 10 meter. Pumpen må aldri plasseres under veranda, inne i innglasert balkong, i garasje eller kjeller. For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning.

Vedlikehold

Alle beboere som skal installere varmepumpe bør få en serviceavtale av forhandleren. Ved riktig vedlikehold og service får man maksimal utnyttelse av varmepumpeanlegget både med tanke på ytelse, levetid og lavest mulig lydnivå.

Version 1, sist oppdatert 6/12/2023

Roller, ansvar og plikter ved installasjon av varmepumpe.

Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon igangsettes. Styret har vetorett i forhold til plasseringen av varmepumpen.

Søkeren forplikter seg til følgende:

- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
- Varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret. Topp utedel skal ikke være høyere enn topp rekkverk. Utedelen skal monteres på bakkestativ med gummidemping (lyd og vibrasjon) og plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann
- Varmepumpen skal leveres og installeres av en autorisert forhandler.
- Det bør vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne.
- Andelseier er ansvarlig for alle kostnader i forhold til installering og vedlikehold. Forsikring av varmepumpen er andelseiers ansvar og er ikke en del av fellesforsikringen til borettslaget.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i disse retningslinjene til kjøper.
- Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne varmepumpen for andelseiers regning.

Dato og signatur fra søker av varmepumpe

_____

VEDTEKTER

for Smedgården 1 borettslag org nr 991 108 610 vedtatt på stiftelsesmøte den 4.1.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Smedgården 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Hver leilighet har rett til en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget fordeler plassene. Plassen kan leies ut.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Borettslagets felleskostnader fordeles på bakgrunn av areal (BRA). Unntatt er utgifter til kabelTV/bredbånd som foredeles pr. enhet. Utgifter vedr. heis er blokkens ansvar. Borettslagets fellesgjeld er individualisert og nedbetales sammen med ordinære driftsutgifter.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen
8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

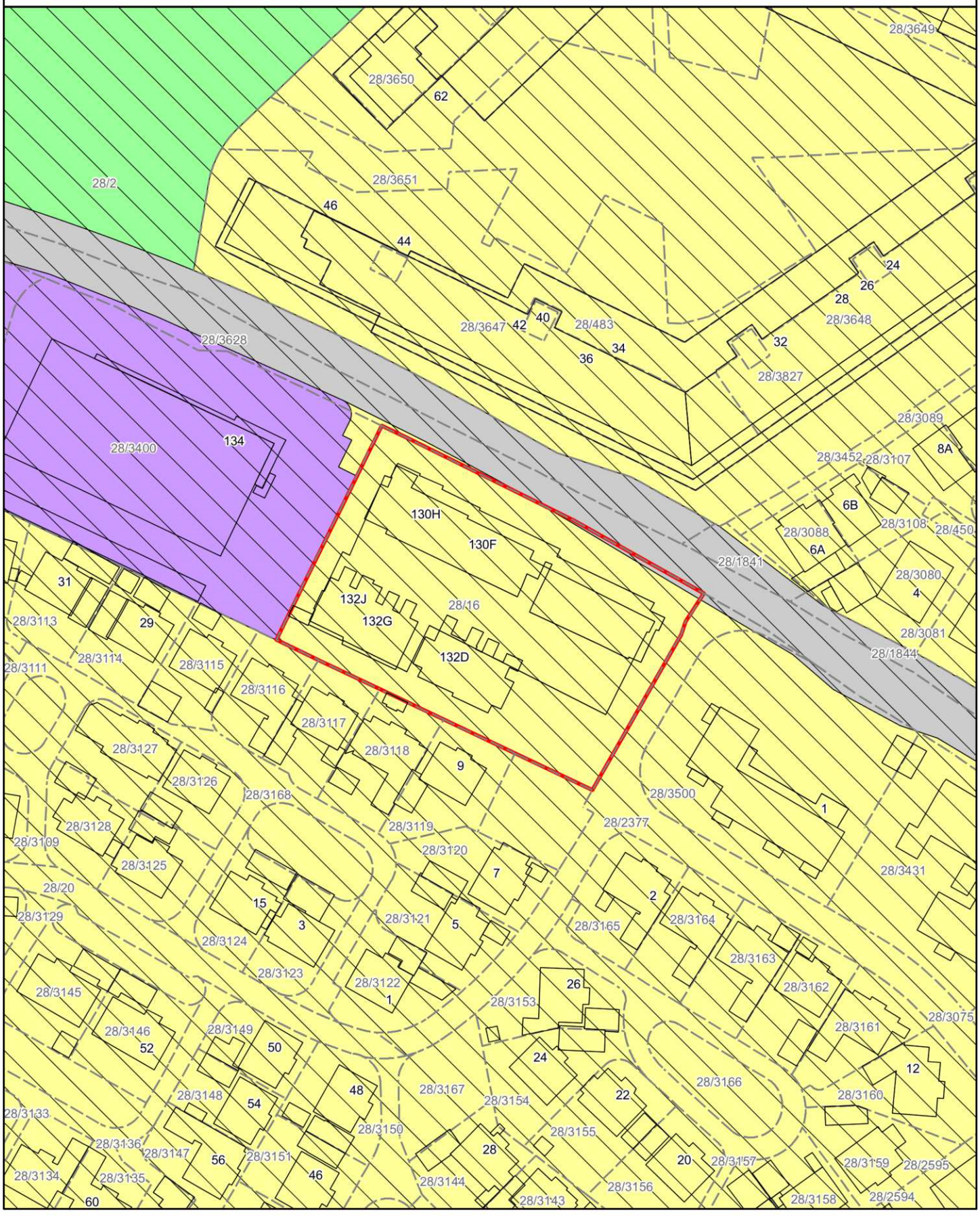
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/16/0/0
Dato: 2026-05-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



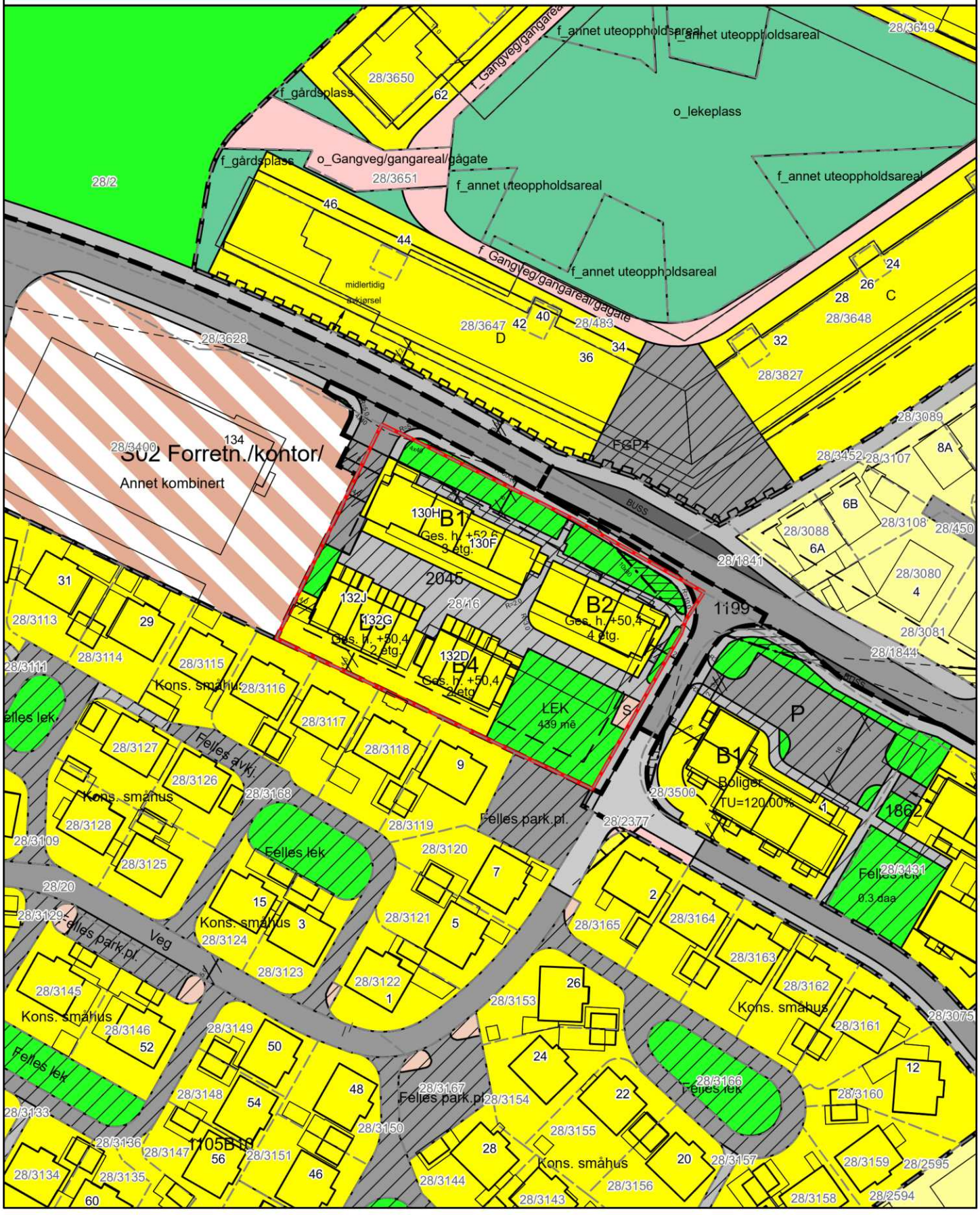
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/16/0/0
Dato: 2026-05-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2045
Ikrafttredelsesdato: 25.4.2005

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1199 FOR GJERDEVEIEN 2-29

Datert 08.09.1988
Sist revidert 18.03.1989
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 19.06.1989 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Pgf. 1. Det regulerte området området er vist på plan datert byplansjefen, 13.01.88. Til reguleringsplanen hører en illustrasjonsplan.

Pgf. 2. Der tomtedeling ikke er vist, skal byggetillatelse bare gis på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

KRAV TIL BEBYGGELSESPLANENE

Pgf. 3. Planen skal vise

a) Feltets utstrekning, tomtedeling, bebyggelsens plassering, bygningenes utforming, etasjeantall, grunnmurshøyder, møneretning og takvinkel.

b) Internt trafikkmønster, antall og plassering av parkeringsplasser. Hvilke veier som skal overtas for kommunalt vedlikeho ld. Før bebyggelsesplanen kan godkjennes må det utarbeides skiltplan.

c) Terrengbehandling, både eksisterende og nytt terreng vist på en enkel og lett fattbar måte.

d) Håndtering av overvann og drensvann i tråd med forutsetning om å minimalisere forurensningen av Store Stokkavatn.

e) Plass for transformatorkiosk i de feltene der det etter el-lagets beregninger er behov for det.

OMRÅDE FOR ENEBOLIGE

Pgf. 4.

a) Boligene skal ligge innenfor grense for areal som kan benyttes. Boligene kan bygges nærmere hverandre enn 8 m dersom det bygges brannvegg eller de på annen måte oppføres med tilstrekkelig brannsikring etter gjeldende lover og forskrifter.

b) Boligens grunnflate kan maksimalt være 1/3 av tomtas areal.

c) Bygning kan oppføres i 1½ etasje med maks. gesimshøyde på 3,5 m og maks. mønehøyde på 7,0 over ferdig terreng.

d) Der det er vist skal mønehøyden være som angitt på planen.

e) Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

Pgf. 5. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i bygningslov og byggeforskrifter tillates oppført i nabogrense. Plass for garasje på min. 3 x 6 m og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskartet ved byggemelding av boligen. Avstand fra vei til garasje skal være min. 5 m når garasjen er plassert 90° i forhold til vegens retning og 1 m når garasjen er plassert parallelt med vegen. Gjelder ikke hovedvei eller samlevei, hvor byggegrensene må holdes.

Pgf. 6.

a) Ved byggemelding skal det gjøres rede for terrengbehandling og bruken av de ubebygde delene av tomta.

b) Bygningsrådet skal påse at areal for privat uteopphold får tilstrekkelig størrelse, hensiktsmessig plassering og god orientering.

LETT INDUSTRI

Pgf. 7.

a) Bebyggelsen kan oppføres med høyde på maks. 2 etasjer.

b) Det tillates ikke drift eller etablering av virksomheter som ved røyk, støy, lukt eller støv etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for omgivelsene.

c) Utendørs lagring vil bare være tillatt med spesiell tillatelse fra bygningsrådet. Slik tillatelse skal være midlertidig og den kan på et hvilket som helst tidspunkt trekkes tilbake når forholdene etter rådets skjønn tilsier det.

FRIOMRÅDE

Pgf. 8.

a) I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

b) Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt å anlegge skråninger på offentlig friområde.

FELLESBESTEMMELSER

Pgf. 9. Bebyggelsen skal ha saltak. Byngingsrådet kan fastsette ens takvinkel for samme husgruppe eller rekke.

Pgf. 10. Ingen arealer skal plantes slik til at de blir sjenerende for trafikken. Innenfor frisiktsoner og langs adkomstveienes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

Pgf. 11. Det skal avsettes plass for garasjer og parkering på egen grunn for alle typer felt og tomter. Parkeringsnormen for Stavanger skal legges til grunn som et minimum.

Pgf. 12. For plassering og dimensjonering av lekeområder skal Stavanger kommunes vedtaket til bygningslovens pgf. 69 pkt. 3 følges.

Pgf. 13. På grunn av områdets beliggenhet i nedslagsfeltet til Store Stokkavatnet skal det tas særlige hensyn for å hindre forurensing av overvann og grunnvann.

Anlegg for overvann og drensvann skal utføres etter planer godkjent av byingeniøren.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN NR. 2045, TASTA BYDEL, GNR. 28, BNR. 16 OG 1825, STAVANGER KOMMUNE.
Arkitektkontoret Vest 14.10.04, korrigert byplan 04.11.04.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 25.04.05 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§1
Det regulerte området er på planen vist med plankart datert 04.07.03, korrigert 15.10.04.
Planen har ikke krav til bebyggelsesplan.

§2. Formål
Området reguleres til bolig med tilhørende fellesarealer.
Plankrav: Det må utarbeides egen detaljert utendørsplan for fellesområdene og eksisterende kvartalslekeplass i Smiehagen.

§3. Rekkefølge av tiltak
Felles trafikkområder, parkeringsplasser og felles utendørs arealer skal opparbeides og ferdigstilles før bygningene tas i bruk.
Felles lekeplass skal opparbeides før bygninger på området tas i bruk.
Eksisterende kvartalslekeplass ved Smiehagen skal rustes opp i henhold til egen plan før boligene kan tas i bruk.

§4. Byggeområde - Boliger
Maksimal utnyttelse på området skal ikke overskride TU = 80%.
Tillatte maksimale byggehøyder er vist på reguleringsplanen.
Ferdig gulv i 1.etasje skal ikke ligge høyere enn kote 43,0.
Piper tillates over tak til forskriftsmessig høyde.
Tekniske rom tillates ikke plassert på tak.

§5 Felles atkomst og parkering
Adkomst til området skal skje via innregulert felles atkomst fra Randabergveien.
Atkomsten er felles for Randabergveien 130 (planområdet) og gnr. 28, bnr. 3400 (nord for planområdet).

§6. Støy og støyskjerming
Miljøverndepartementets anbefaling skal følges.
Utførte støyvurderinger viser at det vil være behov for visse fasadetiltak. Tiltakene skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

§7 Utforming
Det skal stilles krav til god estetikk i utforming av fasader og materialbruk.
Materialbruken må også tilpasse seg omgivelsene i opparbeidelse av utearealene.
Det skal benyttes energiøkonomiske og miljøvennlige konstruksjoner og bygningsmaterialer.

§ 8. Frisiktsoner
Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt fra 50 cm. over tilstøtende veiers

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	07.05.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	28	Bnr:	16	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Randabergveien 132D						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Arkitektkontoret Vest A.S
Pb 565

4304 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/8258-115	72190/12	04.12.2012

FERDIGATTEST - GNR/BNR 28/16 NYBYGG BOLIGBLOKK I 4 ETJ. OG REKKEHUS I 2 ETJ. M/FELL ES PARKERING

Gnr./bnr.: 28/16
Byggestedsadresse: Randabergveien 130A m.fl.,
Tiltakshaver: Randabergveien 130 AS, Smartbo AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, KBU4063/05 og KBU4065/05 datert 9.9.2005 samt KBU2040/06 av 10.5.2006 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Arkitektkontoret Vest A.S
Pb 565

4304 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-05/8258	BYG 28/16	29987/07	08.06.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.28/16. Byggestedsadresse: Randabergveien 130
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK I 4 ETJ. OG REKKEHUS I 2 ETJ. M/FELLES PARKERING

tilhørende Smartbo AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 09.09.2005 sak 4063/05, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider, registret ved befaring den 08.06.2007, utføres:

1. Midlertidige søppelcontainere må plasseres og sikres slik at de ikke kan forårsaker brannsmitte til omkringliggende bebyggelse.
2. Produktdokumentasjon på skyvedører til terrasser bes oversendt, jfr. TEK § 5-11.
3. Produktdokumentasjon på øvrige dører og vinduer med brann- og lydkrav bes oversendt, jfr. TEK § 5-11.
4. Det må monteres håndløper på begge sider i utvendig støpt trapp.
5. Det bes dokumenteret hvordan kravet i TEK § 10-32 med hensyn til planløsning og adkomst (terskelhøyde >25 mm) er tenkt imøtekommet.
6. Terreng mot Randabergveien må ferdigstilles.
7. Nedløpsrør på adkomstbalkonger må ferdigstilles.
8. Publikumsområder må sikres mot det som fortsatt skal være anleggsområder i henhold til sikringsplan.
9. Gjenstående arbeider innvendig og på fasade må gjennomføres i henhold til "Plan for innflytting" av 08.06.2007 fra Ingeniørservice AS.

Byggemelding mottatt: 29.07.2005

Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 1, 6, 7, 8 før bygget tas i bruk. Øvrige punkter 2, 3, 4, 5, innen 01.08.2007.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Smartbo AS, Østervåg 41, 4006 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Arkitektkontoret Vest A.S
Pb 565

4304 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/8258	BYG 28/16	9165/08	13.02.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR RESTERENDE BOLIGER

Gnr./bnr.28/16. Byggestedsadresse: Randabergveien 130A m.fl., 132 A mfl.
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK I 4 ETJ. OG REKKEHUS I 2 ETJ.
tilhørende Randabergveien 130 AS, Smartbo AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak KBU4063/05 av 09.09.2005 og KBU2040/06 av 15.05.2006 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Produktgodkjenning på skyvedører til terrasser fra godkjent sertifiseringsorgan må oversendes, jfr. TEK § 5-11. Dokumentasjonen skal være på et nordisk språk og være utstedt av et godkjent sertifiseringsorgan som for eksempel Sintef Bygforsk eller ETA.
2. Produktgodkjenning på dører og vinduer med brann- og lydkrav fra godkjent sertifiseringsorgan må oversendes, jfr. TEK § 5-11. Se punkt 2. Dokumentsjon på ytterdører fra Gilje er mottatt og funnet å være tilffredsstillende.
3. Innvendige trapper må ferdigstilles før leilighetene tas i bruk.
4. Barnesikring på vinduene må monteres før leilighetene tas i bruk.

Igangsatt: mars 2006
Byggemelding mottatt: 29.07.2005

Påpekte mangler må rettes innen leiligheter tas i bruk for punkt 3 og 4. Punkt 1 og 2 er omtalt i eget brev fra Stavanger kommune datert 05.12.2007.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

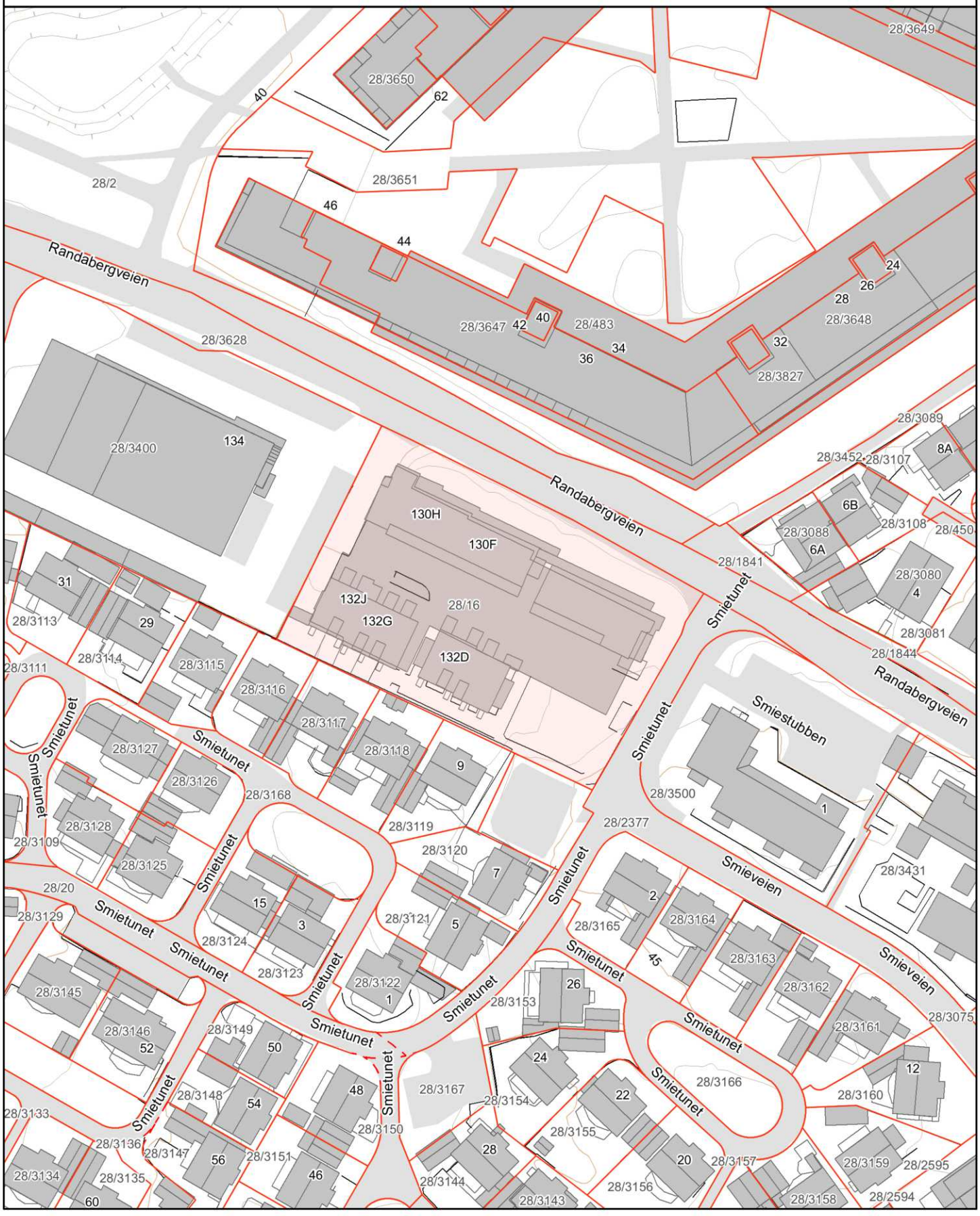
Randabergveien 130 AS, Østervåg 41, 4006 STAVANGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/16/0/0
Dato: 2026-05-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

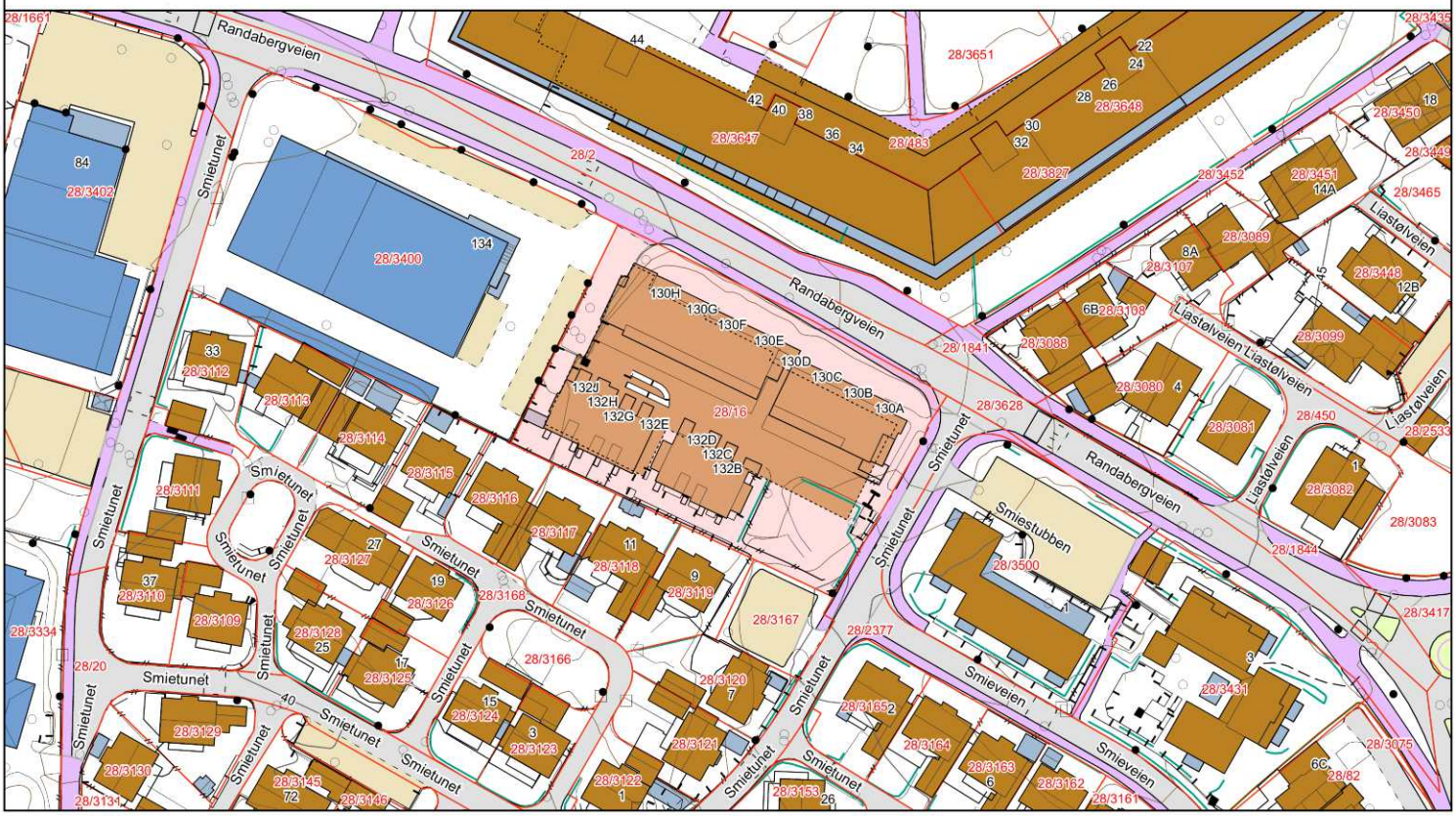
N



Oversiktskart

Adresse: **Randabergveien 132J, 4027 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/16/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3198 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026



Matrikkelkart

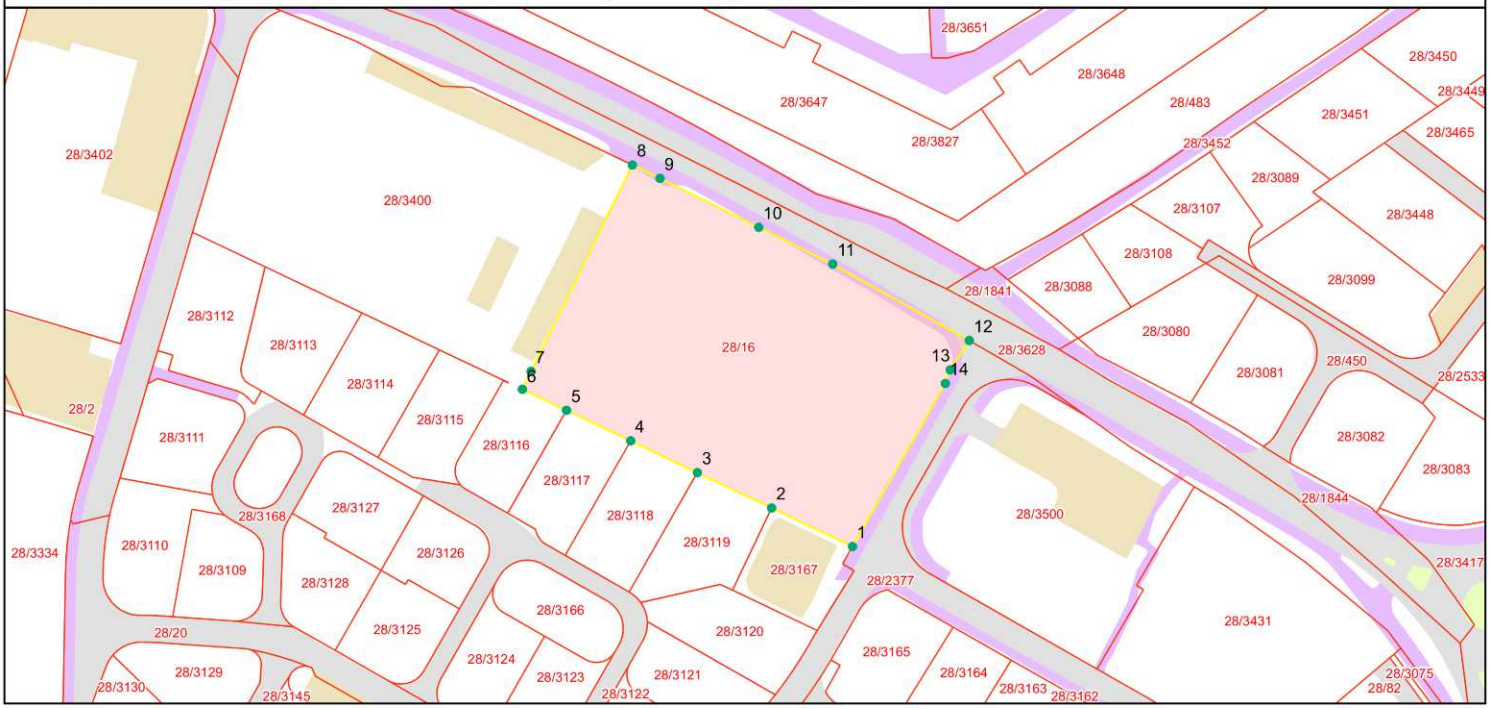
Adresse: **Randabergveien 132J, 4027 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/16/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3198 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3198 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542816.31	309688.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.81	0
2	6542823.52	309672.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.43	0
3	6542830.12	309659.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.85	0
4	6542836.06	309646.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.34	0
5	6542841.77	309634.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.16	0
6	6542845.69	309626.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.71	0
7	6542849.02	309627.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	43.11	0
8	6542887.59	309646.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.76	0
9	6542885.09	309652.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.66	0
10	6542875.95	309670.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.49	0
11	6542869.08	309684.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.35	0
12	6542854.8	309709.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.56	0
13	6542849.31	309706.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.7	0
14	6542846.78	309705.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	35.18	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 16:18

Eiendom 1103-28/16 Lundberg

Bruksnavn	Lundberg				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	3198 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	3198,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	16	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (17)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Randabergveien 130A	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 130B	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 130C	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 130D	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 130E	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 130F	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 130G	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 130H	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132A	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132B	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132C	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132D	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132E	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132F	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132G	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132H	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta
Randabergveien 132J	4027 Stavanger	Nedre Tasta 2	Ytre Tasta	Tasta

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.04.1971	Kart- og delingsforretning	1103-28/16	Avgiver	-67
		1103-28/1845	Mottaker	67
01.01.1980	Feilretting	1103-28/16	Avgiver	0
02.02.2004	Sammenslåing	1103-28/16	Mottaker	540
		1103-28/16	Mottaker	1695
		1103-28/3401	Avgiver	-1695
		1103-28/481	Avgiver	-540
06.10.2004	Sammenslåing	1103-28/1845	Avgiver	-67
		1103-28/16	Mottaker	67
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-28/1846	Berørt	0
		1103-29/524	Berørt	0
		1103-28/1844	Berørt	0
		1103-28/2377	Berørt	0
		1103-28/1841	Berørt	0
		1103-28/1662	Berørt	0
		1103-28/1661	Berørt	0
		1103-28/3628	Mottaker	4225
		1103-28/3402	Berørt	0
		1103-28/20	Berørt	0
		1103-28/1660	Berørt	0
		1103-28/3431	Berørt	0
		1103-28/3546	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-28/1	Berørt	0
		1103-28/3601	Berørt	0
		1103-28/3350	Berørt	0
		1103-28/16	Berørt	0
		1103-28/3430	Berørt	0
		1103-28/3	Berørt	0
		1103-28/3351	Berørt	0
		1103-28/3353	Berørt	0
		1103-28/2734	Berørt	0
		1103-28/1821	Berørt	0
		1103-28/201	Berørt	0
		1103-28/3563	Berørt	0
		1103-28/3343	Berørt	0
		1103-28/3345	Berørt	0
		1103-28/3417	Berørt	0
		1103-28/3352	Berørt	0
		1103-28/1659	Berørt	0
		1103-29/242	Berørt	0
		1103-28/3346	Berørt	0
		1103-28/3344	Berørt	0
		1103-28/1837	Berørt	0
		1103-28/217	Berørt	0
		1103-28/202	Berørt	0
		1103-28/3400	Berørt	0
		1103-28/3500	Berørt	0
08.06.2012	Annen forretningstype Arealmåling	1103-28/16	Avgiver	0

Bygninger (6)

Bygg 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4872673			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.10.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	1670/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.02.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	22	Areal, totalt (bruk/brutto)	1670/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	90	4	2	2	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	90	4	2	2	Kjøkken

H0305		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	119	4	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	73	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	97	3	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	493/0	0/0	493/0
H02	Hovedetasje	7	493/0	0/0	493/0
H03	Hovedetasje	6	493/0	0/0	493/0
H04	Hovedetasje	2	191/0	0/0	191/0

Bygg 2 av 6: Annen industribygning

Bygningsnr	4345150			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	221/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	221/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	221/0	221/0

Bygg 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799736			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.10.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	14.02.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	1564/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	1564/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
K01	Kjelleretasje	0	0/0	1564/0	1564/0

Bygg 4 av 6: Annen industribygning

Bygningsnr	4345169			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1975	Areal, annet (bruk/brutto)	288/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	288/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	288/0	288/0

Bygg 5 av 6: Rekkehus

Bygningsnr	300799722			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.10.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	504/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.02.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	504/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	133	4	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	99	4	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	97	4	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	127	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	182/0	0/0	182/0
H02	Hovedetasje	0	162/0	0/0	162/0
K01	Kjelleretasje	0	160/0	0/0	160/0

Bygg 6 av 6: Rekkehus

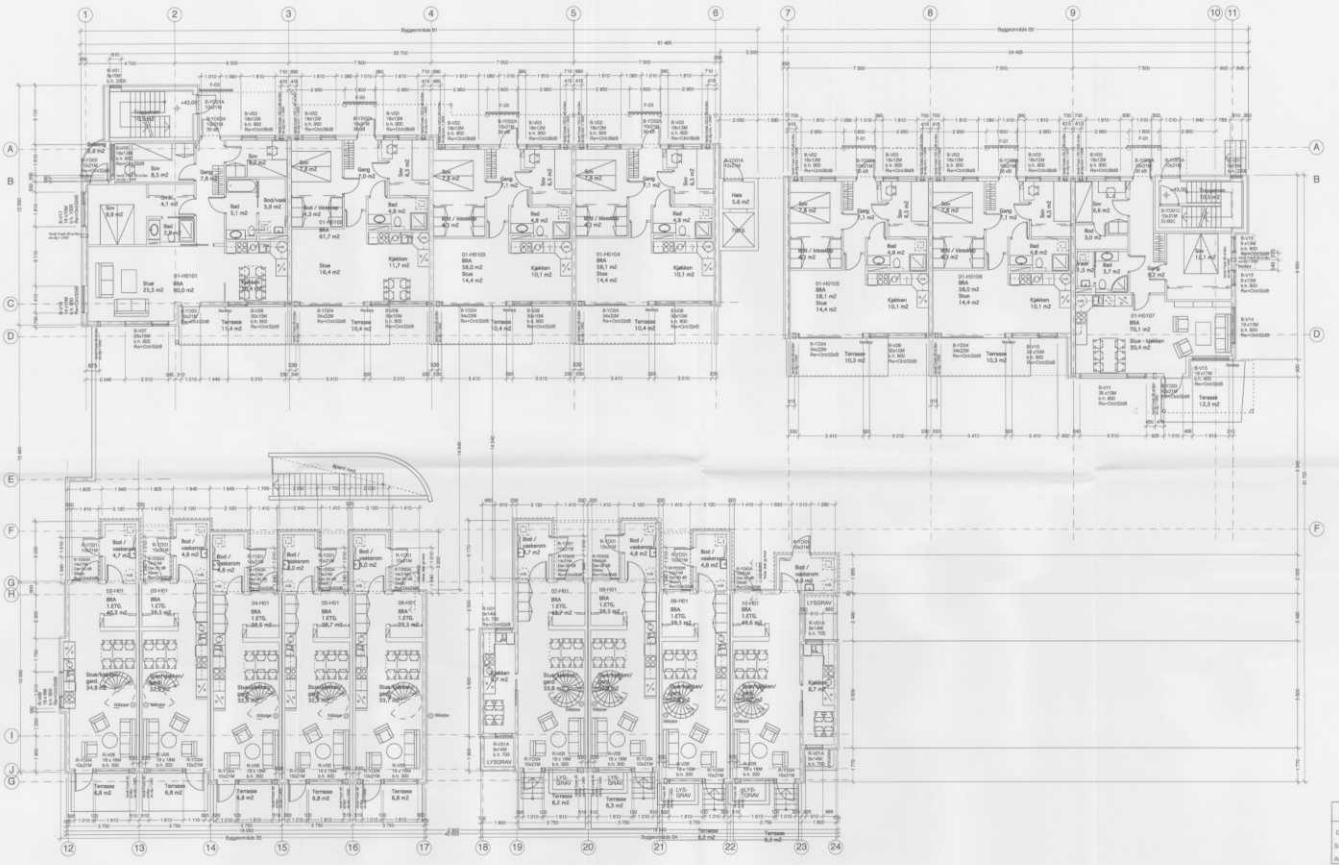
Bygningsnr	300799729			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.10.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	389/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.02.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	5	Areal, totalt (bruk/brutto)	389/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	74	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	72	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	72	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	72	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	208/0	0/0	208/0
H02	Hovedetasje	0	181/0	0/0	181/0



STAVANGER KOMMUNE
Samlingsplass
Dato: 14 AUG. 2006
Byr.nr. ..... Løpenr. .....
Ant. ..... Arkivkode .....

REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	05.09.06	M.S.	INNV. BODER I LEILIGHETER
B	20.04.06	M.S.	VENTILER, KOPLINGSSKAP
A	17.03.06	M.S.	DØR I ENEBOLIGDEler

Bruttoareal BTA (m2):

	B1	B2	B3	B4	Totalt
U-etg.					1770,90
1.etg.	316,80	220,60	228,10	203,10	968,60
2.etg.	316,80	220,60	195,50	176,70	909,60
3.etg.	316,80	220,60	0,00	0,00	837,40
4.etg.	7,80	204,70	0,00	0,00	212,80
Totalt	958,20	866,50	423,60	379,80	4399,50

Bruksareal BRA (m2):

	B1	B2	B3	B4	Totalt
U-etg.					1726,20
1.etg.	291,20	201,50	207,50	182,20	882,40
2.etg.	291,20	201,50	180,90	162,40	836,00
3.etg.	291,20	201,50	0,00	0,00	492,70
4.etg.	5,80	185,50	0,00	0,00	191,10
Totalt	879,20	790,00	388,40	344,60	4128,40

Arealer er ekskl. balkonger og svalganger
Skillevegger mellom leiligheter er inkludert.

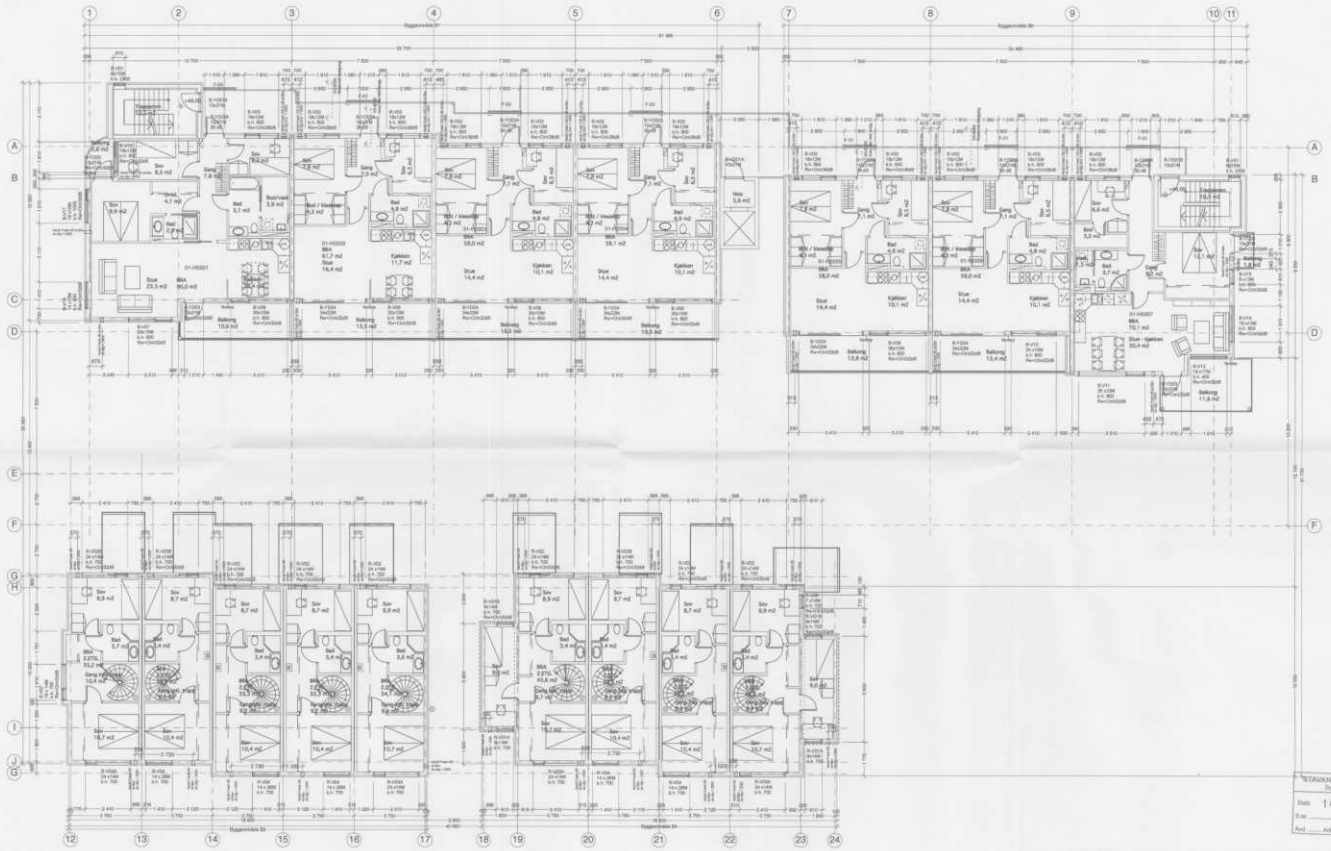
PROSJEKT
SMEDGÅRDEN
RANDABERGVEIEN 130

TITTEL
PLAN 1.ETG.

MÅL	DATO	BANSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	20.02.06	104-1130	11	C

ARKVEST AS
St. Olavsgt. 25
Postboks 168
4004 STAVANGER
TELEFON: 51-600500
TELEFAX: 51-601241
E-post: post@arkvest.no

Sakbeh.: M.S.
Tegnet av: M.S.
Kontrollert:



STAVANGER KOMMUNE
Samlearkivet
Dato 14 AUG. 2006
Ekst. J.nr.
Avd. Arkivkode

REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	03.08.06	M.B.	INNV. BODER I LEILIGHETER
B	20.04.06	M.B.	VENTILER, KOPLINGSSKAP
A	17.03.06	M.B.	DØR-/VINDUSSKODER

Bruttoareal BTA (m2):

	B1	B2	B3	B4	Totalt
U-etg.					1770,90
1.etg.	316,80	220,60	228,10	203,10	968,60
2.etg.	316,80	220,60	195,50	176,70	909,60
3.etg.	316,80	220,60	0,00	0,00	537,40
4.etg.	7,80	204,70	0,00	0,00	212,80
Totalt	958,20	866,90	423,60	379,80	4399,00

Bruksareal BRA (m2):

	B1	B2	B3	B4	Totalt
U-etg.					1726,20
1.etg.	291,20	201,50	207,50	182,20	882,40
2.etg.	291,20	201,50	180,90	162,40	836,00
3.etg.	291,20	201,50	0,00	0,00	492,70
4.etg.	5,60	185,50	0,00	0,00	191,10
Totalt	879,20	790,00	388,40	344,60	4128,40

Arealer er ekskl. balkonger og svalganger
Skillevegger mellom leiligheter er inkludert.

PROSJEKT
SMEDGÅRDEN
RANDABERGVEIEN 130

TITTEL
PLAN 2.ETG.

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	20.02.06	104-1130	12	C

Tegnet av: M.B.
Kontrollert:

ARKVEST
St. Olavsgt. 29
Postboks 663
4004 SANDNES
TELEFON: 51-600300
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no



VEDLEGG E-01

Bruttoareal BTA (m2):

	B1	B2	B3	B4	Totalt
U-etg.					1770,90
1.etg.	316,80	220,60	228,10	203,10	968,60
2.etg.	316,80	220,60	195,50	176,70	909,60
3.etg.	316,80	220,60	0,00	0,00	537,40
4.etg.	7,80	204,70	0,00	0,00	212,80
Totalt	958,20	866,50	423,60	379,80	4399,30

Bruksareal BRA (m2):

	B1	B2	B3	B4	Totalt
U-etg.					1726,20
1.etg.	291,20	201,50	207,50	182,20	882,40
2.etg.	291,20	201,50	180,90	162,40	836,00
3.etg.	291,20	201,50	0,00	0,00	492,70
4.etg.	5,60	155,50	0,00	0,00	191,10
Totalt	879,20	760,00	388,40	344,60	4128,40

Arealer er ekskl. balkonger og svalganger
Skillevegger mellom leiligheter er inkludert.

REV	DATO	SIGN	KORREKSJON
C	07.04.06	M.B.	VENTILER, DIV MÅLSETTING
B	17.03.06	M.B.	DØR / VINDUSKODER
A	20.02.06	M.B.	REV. BODER, HØYDE SULY I KJELLER UNDER REKKEHUS, DIV

PROSJEKT
SMEDGÅRDEN
RANDABERGVEIEN 130

TITTEL
PLAN U-ETG.

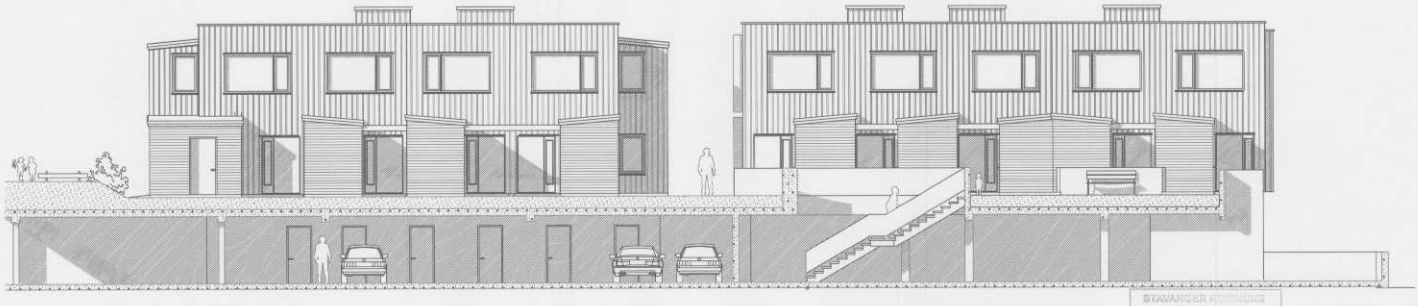
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	09.02.06	104-1130	10	C

Saksbeh. M.B.
Tegnet av M.B.
Kontrollert

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 500
4304 SANDNES
TELEFON 51 460300
TELEFAX 51 681041
E-post: post@arkvest.no



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 24 APR. 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Ard. ..... Arkivkode .....

VEDLEGG E-09

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
SMEDGÅRDEN
RANDABERGVEIEN 130

TITTEL
FASADE REKKEHUS

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	21.02.06	104-1130	33	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Saksbeh. M.B.
Tegnet av M.B.
Kontroll

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
5-54.

Dnr. 2658 M. 3118 T 54

Skjøte

Undertegnede Torger E. Kommedal

født 31-8-1913
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Toralf Kristiansen

født 9/3 1904
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Tasta

g.nr. 28 br.nr. 481 av skyld mk. 0.04 i Hetland herred[1])

~~matr.nr.~~ ..... til ..... ~~gate/vei~~ ..... i .....[1])

for en kjøpesum stor kr. 2,000.- totusenkroner

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Alle utgifter med gjerdehold bæres av kjøperen

Tasta den 21/8 1954

Torger E. Kommedal.
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Torger E. Kommedal har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Trund Håie Håie Anda

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Tasta den 21/8 1954

Til vitterlighet: Marie Kommedal

1. Trund Håie

2. Håie Anda

---

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dknr. 7823/70 – dr. 1/9-70

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 28 bnr. 17 i Stavanger, som i forbindelse med tillatelse til bebyggelse har fått bygningsrådets midlertidige godkjenning av eiendommens kloakkforhold (bygningslovens § 66 nr. 2) erkjenner seg forpliktet til for egen regning og eventuelt i samarbeid med andre å foreta legging av kloakkledning når reguleringsplan foreligger. Denne forpliktelse går nærmere bestemt ut på når kommunen krever det å opparbeide hovedkloakk til og langs eller over tomten (jfr. bygningslovens § 67 b).

Det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil kloakk er anlagt i samsvar med foranstående, påhviler vedlikehold av anleggene eieren.

Dersom eieren ikke oppfyller kommunens krav om eventuelt legging av ledning, som foran nevnt, har kommunen rett til å utføre disse arbeider for eierens regning, eventuelt til å la andre utføre arbeidene for eierens regning.

Ledningsanlegget overdras vederlagsfritt til kommunen når kommunen overtar vedlikehold av dette.

Nærværende erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen for eierens regning og er bindende for den som til enhver tid er eier av eiendommen.

STAVANGER, den 1/9 1970

Asmund Aasland

Til vitterlighet:

1. Jarl Sæbøvik

2. Torkil Bjerga

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3115/102
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 10:07

J.nr. 4940/75
Ark.nr. 771-03/775-03
DT/AMD
18. desember 1975

STATENS VEGVESEN

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
22 DES. 1975

Byggegrenser langs offentlig veg.
Erklæring.

Dagboknr. 3115 1976
v/Stavanger byfogdembete
df 11/3

Undertegnede Magne Kristiansen, Tasta Smiene, 4000 Stavanger

eier av eiendommen .....

gnr. 28 bnr. 16 i Stavanger kommune

som har fått tillatelse av vegvesenet til å plassere et tilbygg

til bestående verkstedbygg

.....

i en minsteavstand av 13. m fra kjørebanens

midtlinje i riksveg 14

hvor byggegrenser går i en avstand av 30. m fra midtlinjen

i nevnte veg, jfr. Veglovens § 29, ...

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte

vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen). x
2. Området mellom bygningen x og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art, jfr. Veglovens § 31.
3. Bygningen x må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, ledninger gjennom veg, kloakkforhold m.v. er brakt i orden.
4. Bygningen x må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen x må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

X = Tilbygget

- 2 -

6, Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.

8. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

9. Plan for tilbygget og utformingen av dette må for øvrig godkjennes av Stavanger bygningsråd.

10. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo og eiendomsforhold.

11. Dersom tilbygget ikke er oppført innen 2 år reknet fra 15.desember 1975, må det søkes om ny tillatelse, da den tidligere gitte dispensasjon fra denne tid trer ut av kraft.

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring

Stavanger den 11/3-76

Magn. Kristiansen

2006 36 31702

Til vitterlighet:

Bertha Larsen

Astrid Olsen

RETURADRESSE:

Magne Kristiansen
Randabergveien 130
4027 STAVANGER

TINGLYST
- 4 NOV. 2003
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 17784

SKJØTE

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1103	Stavanger	28	3401			

OMSETNINGEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN: [ ] JA [X] NEI
BESKAFFENHET: [ ] 1: BEBYGD [X] 2: UBEBYGD

BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNING/KONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI	ANNET
	[ ] B	[ ] F	[X] V	[ ] I	[ ] L	[ ] K	[ ] A

TYPE BOLIG:	ENEBOLIG	TOMANNSBOLIG	REKKEHUS/KJEDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET
	[ ] FB	[ ] TB	[ ] RK	[ ] BL	[X] AN

2. KJØPESUM KR.

KR. KR 423.750

UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: [ ] JA [X] NEI

OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE(HELT ELLER DELVIS)	EKSPROPRIASJON	TVANGSAUKSJON	SKIFTEOPPGJØR	ANNET
	[X] 1	[ ] 2	[ ] 3	[ ] 4	[ ] 6	[ ] 8

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG KR.

KR.

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/FORETAKSNUMMER	NAVN	IDEELL ANDEL
61103001000	Stavanger kommune (K) v/ordfører og rådmann	

5. TIL

FØDSELS/FORETAKSNUMMER	NAVN	IDEELL ANDEL
200636. [redacted]	Magne Kristiansen (M) o.v	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Jfr. vedlegg

Doknr: 17784 Tinglyst: 04.11.2003 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	OVERDRAGERS/HJEMMELSHAVERS UNDERSKRIFT	
/ 1995		SIDE 1 AV 3 SKJØTE

Akelius Dokument
95.1

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §10 FJERDE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED
/ 1995 Stavanger,

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Magne Kristiansen (M)

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E):	☐ JA	☐ NEI	HVIS JA, MÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES(DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	☐ JA	☐ NEI	HVIS JA, MÅ EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN ELLER MEDUNDERTEGNE SOM UTSTEDER.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

STED, DATO
29/5- 1995 Stavanger

UTSTEDERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Stavanger kommune (K) v/ordfører og rådmann

RÅDMANNEN I STAVANGER FORMANNSKAP

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(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
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) 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
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

DATO	OVERDRAGERS/HJEMMELSHAVERS UNDERSKRIFT	SIDE 2 AV 3 SKJØTE
/ 1995		

ERKLÆRING OM HJEMMELSHAVERS SIVILSTAND M.V.

1. ER HJEMMELSHAVER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E):	☐ JA	☐ NEI	HVIS JA, MÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES
2. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM HJEMMELSHAVER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	☐ JA	☐ NEI	HVIS JA, MÅ EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN ELLER MEDUNDERTEGNE SOM HJEMMELSHAVER.

SOM HJEMMELSHAVER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

FØDSELS/FORETAKSNUMMER	HJEMMELSHAVERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT HJEMMELSHAVER(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
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

SOM HJEMMELSHAVERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS ELLER REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) 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
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

Vedlegg

Stavanger Energi har rett til vederlagsfritt både å ha i drift bestående og anlegge nye høyspent-og lavspentkabler av enhver art, kabelskap og veilysmaster over/på arealet og til å føre vedlikehold med disse.

K forbeholder seg rett til å legge og ha liggende gate- og eller veiskråning langs tomten, offentlige eller private ledninger også stikkledninger for vann og kloakk over tomten, og til å føre tilsyn og vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

K har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningskilt på eiendommen.

Foretar K eller Stavanger Energi arbeider som nevnt, plikter de uten omkostninger for kjøper å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt foreta rydding etter seg.

K og Stavanger Energi plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av arbeidene.

ar00lagk.bul

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Randabergveien 132 D, 4027 Stavanger
Gnr. 28, Bnr. 16, andelsnr. 28 i SMEDGÅRDEN 1 BORETTSLAG, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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