NORDVIK

Ryggstranden 4

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ryggstranden 4

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
17 Om boligen
26 Kontaktinfo
27 Vedlegg
51 Andre vedlegg
58 Nabolagsprofil
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026







Nøkkelinformasjon

Moderne leilighet fra 2020 med to soverom, vestvendt terrasse og fast parkeringsplass på Grødem

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**106 130,-**
Totalpris	**4 296 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 095,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Ryggstranden 4 er en moderne selveierleilighet fra 2020 med god standard og gjennomført planløsning. Leiligheten ligger i et rolig og veletablert område på Grødem, omgitt av naturskjønne og landlige omgivelser. Dagligvarebutikker, skoler og barnehager er innen kort avstand, og en kort kjøretur bringer deg til alle servicetilbud Randaberg har å by på, som treningssenter, bakeri, butikker og restauranter. Til Stavanger er det ca. 15 minutter med bil.

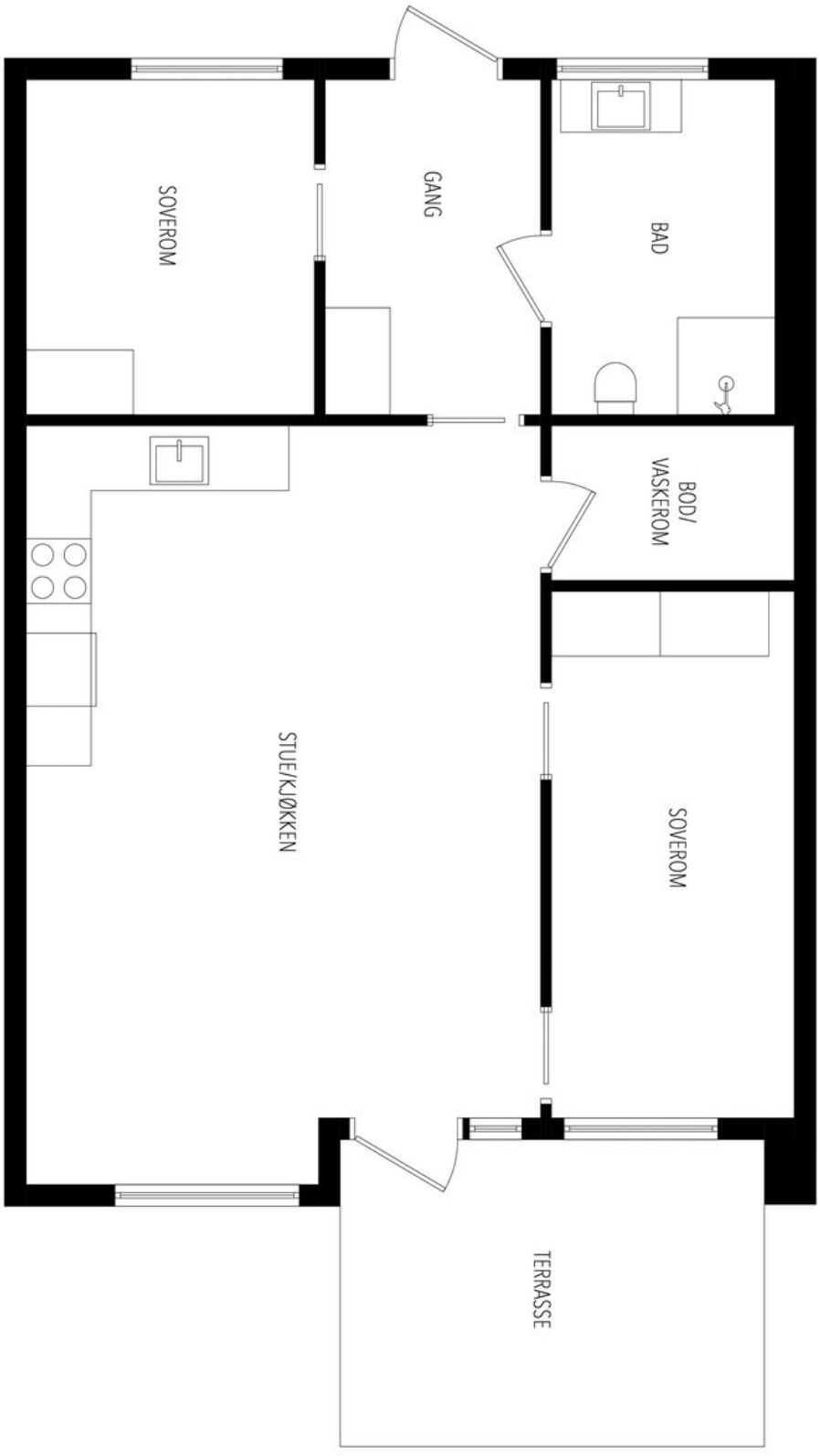
Kort Fortalt:

- Moderne selveier leilighet fra 2020

Åpen Stue-Kjøkken løsning
To soverom
Kjøkken fra Kielland med integrerte hvitevarer
Vestvendt terrasse for gode solforhold
Bod i leilighet og i kjeller
Fliser på badet, med elektrisk gulvvarme
Fast parkeringsplass i lukket annlegg

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 72 kvm










BOLIA





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0094/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ryggstranden 4, 4072 RANDABERG
Gnr 48, bnr 1278, snr 11 (ideell andel 1/1) i Randaberg kommune

Selger
Andreas Høiland

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 309 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad/Vaskerom, Soverom 1 og 2, stue/kjøkken, entré, bod
BRA-e: 5 kvm. Bod i parkerings kjeller
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 11 kvm. Utvendig terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten er tlknytten en ekstern bod i blokkens underetasje. Areal er opplyst om under BRA-e.

Solforhold
Leiligheten har et sørvest-vendt terasse som slipper inn rikelig mengde sol, selger opplyser solforhold fra 13 til solnedgang.

Innhold
1. etasje: Entré, 2 Soverom, Bad/Vaskerom, Stue/Kjøkken, Bod, Terrasse
-1. Etasje: Bod i kjeller

Standard
Boligen har egen inngang fra fellesområdet. Gangen er romslig med gode oppbevaringsmuligheter. Den åpne stue-kjøkkenløsningen er praktisk og innbydende. Stuevinduene slipper inn mye dagslys og gir flott utsikt over landlige omgivelser. Leiligheten har ekstra takhøyde som gir god romfølelse, og de mørke fargene samt lys parkett skaper en varm atmosfære.

Fra stuen går du ut til terrassen, som har god plass til utemøbler, grill og lignende. Terrassen er vestvendt og har gode solforhold.

Hovedsoverommet er behagelig og vinduet slipper inn

dagslys hele ettermiddagen. Det er god plass til dobbeltseng, stort garderobeskap og nattbord. I tillegg disponerer leiligheten et ekstra soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Badet er romslig med fliser på gulv og i dusjsone. Det er innredet med glassvegger i dusjhjørnet, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, samt et vindu som slipper inn morgensolen. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Kjøkkenet er fra Kielland, med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn i høyden og induksjonstopp. Overflatene er mørke og slette, med en benkeplate i laminat.

Leiligheten har innvendig bod ved kjøkkenet samt bod i garasjeanlegget.

Det er fast parkeringsplass i garasjeanlegget.

Utvendig:
Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Blokken yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående kledning og fasadeplater. Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår. Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen har vindu av tre, med 3 og 2-lags glass. Vinduene er utvendig kled med aluminium for økt levetid. Vinduer mot inngangsside er brannvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Boligens inngangsdør er i høytrykkslaminat med 2-lags glass med brannklasse EI30 og lydklasse dB42. Balkongdøren er av tre med 3-lags glass og er utvendig kledd med aluminium. Dørene er fra byggeår

Elektriske anlegg:
Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert i bod. Vannskapet er ett kombinasjonskap med opplegg til vannbåren radiator. Lekkasjedetektor er montert i rørskap for sikring av lekkasjevann. Stoppekran er plassert i rørskapet Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår. Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Boligen har oppvarming av vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Det er plassert en viftekonvektor i stue. Boligen har oppvarming av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Boligens elektriske anlegg er fra byggeår. Sikringsskapet består av jordfeilautomater. Sikringsskapet er lokalisert i bod.

Parkering
Leiligheten besitter parkeringsplass nr.37, som ligger i et lukket garasjenanlegg med mulighet for elbillader.

Garasjeanlegget ligger på en egen anleggseiendom, som er under felles arealet.

Bygningssakkyndig
Rogatakst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført i kombinasjon av betong og isolert bindingsverk, på støpt plate av betong. Etasjeskille er av betong. Fasader er kledd med stående kledning og fasadeplater av fibersement. Tak er utformet som et saltak, tekket med betongtakstei

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Soveromsvindu
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer må justeres.
Vindu på soverommet anbefales justert for økt brukervennlighet.
Soveromsvindu tar i karm ved bruk.
Årsaken kan ses i sammenheng med feil montering eller sig i vinduet.

-Skyvedører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
-Skyvedør til soverom og til entre er noe montert skjevt. Som resultat av dette oppstår det en glipe mellom dørblad og karm.

-1.etasje - Bad/Vaskerom: Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-Det er registrert 3 fugede hull i dusjsone.
Årsaken kan ses i sammenheng med ettermontering av takdusjsett.
-Elastisk fugemasse mellom vegg/gulv har noe påbegynt svertesopp.

-1.etasje - Bad/Vaskerom:Overflater Gulv
Vurdering av avvik:

· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er avvik:
-Det er observert kalkutslag og noe fugeslipp i dusjsonen. Årsaken er fuktvandring i de sementbaserte produktene, hvor kalk etterlates på overflaten når vannet fordamper. Dette kan skyldes svakt fall den underliggende membranen, noe som hindrer effektiv drenering mot sluk.

1. Etasje > Stue/Kjøkken: Benkeplate
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
-Det er registrert en nedsenk i benkeplate rundt blandebatteri.
Årsaken kan skyldes

1. Etasje > Stue/Kjøkken: Avtrekk
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Systemet fjerner ikke damp/fukt ut av boligen. Dette øker risikoen for høy luftfuktighet og kondens, spesielt i mindre leiligheter eller rom med dårlig grunnventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Det foreligger ingen bygningsdeler som har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.
Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmontert lampe på soverom
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og vannbåren varme via viftekonvektor i Stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 095,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Vedlikehold av fellesområdene og garasjeanlegg
- Heis
- Felles Alarm
- Strøm
- TV og Internett
- Styrehonorar, revisorhonorar og regnskapshonorar, byggforsirking,
- Vaktmestertjenester
- A-konto vann/Varme
- Velforerningsavgift

Kommunale avgifter
Kr 14 506,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp Bolig : kr. 1188,-
- Grunnavgift Avløp - Redusert mva : kr. 862,-
- Nedgravd Avfallsstasjon : kr. 5399,-
- Vann Bolig : kr. 785,-
- Grunnavgift vann : kr. 830-
- Vann Bolig - Redusert mva : kr. 722,-
- Avløp bolig - Redusert mva : kr. 1093,-
- Eiendomsskatt bolig : kr. 1787,-
- Grunnavgift Vann : kr. 905,-
- Grunnavgift Avløp : kr. 937,-

Totalsum kommunale avgifter : kr. 14 506,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 3 000,- pr. år
Seksjonseier er pliktig medlem av velforeningen Ryggstranden Park Velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Ingen.

Eiendomsskatt
Kr 1 517,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Randaberg kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 131 960,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 527 840,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett leveres av Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ryggstraen Park, orgnr. 925755990

Om sameiet
Sameiet Ryggstraen park består av 38 seksjoner fordelt på 3 blokker. Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom. Sameiets fellesarealer innebærer lekeplass over garasjeanlegg, heis, trappeoppgang.

Alle seksjonene i sameiet har en tinglyst rett til egen parkeringsplass i sameiets parkeringsanlegg. Her det det oppført gjesteparkeringer, samt mulighet for elbil-lader som sekjsonseier selv må betale.

Forretningsfører
Randaberg Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på 346.465.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres 2 dugnader i året.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90237123

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 807 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt til å være nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Se vedlagt skisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra

din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ryggstranden 4 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert område på Grødem, omgitt av naturskjønne og landlige omgivelser. Her vil du bo fredelig, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Boligen ligger i kort avstand til Randaberg sentrum, med et godt utvalg av fasiliteter som dagligvarebutikker, treningssenter, vinmonopol, resturanter og bakeri. Stavanger sentrum nås på ca. 15 minutters med bil, noe som gjør det enkelt å kombinere rolige omgivelser med byliv.

For deg som setter pris på å komme deg ut, byr området på flotte turmuligheter med stier i nærområdet og fine runder rundt Hålandsvannet, ideelt for både korte lufteturer og lengre turer.

Like ved inngangsdøren finner du busttopp med hyppige avganger for buss nr.8 som går hele døgnet.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen ligger i kort gangavstand fra nærmeste bussholdeplass, med regelmessige avganger hele døgnet.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Eiendommen følger "Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030", ID2015002 ikrafttredelse 02.06.2019 der hele eiendommen er avsatt til bolig bebyggelse og ras- og skredfare.
Deler av eiendommen hviler i hensynssonen H310, "Ras- og skredfare".
Forklaring: Sone H310 angir områder med mulig fare for større kvikkleireskred eller område med rasfare. Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet før det kan tillates tiltak i områdene.

Reguleringsplan:
Eiendommen er regulert etter reguleringsplanen "Detaljregulering av fjellprydveien1, gnr/bnr 48/27" ID2012004 ikrafttredelse 12.11.2015, med arealformål boligbebyggelse-blokkbebyggelse og nedgravd parkeringskjeller.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Tinglyste heftelser
På eiendommer ligger det to heftelser som omhandler "utskifting". Utskifting er et eldre navn på jordskifte, jordskifte/utskiftning er en form for sammenslåing og nye grenseoppganger for landbrukseiendommer.

Dokumentnr. 900227
Tinglyst 19.02.1929
Utskifting

Eiendommens Rettigheter:
Dokumentnr. 1191775
Tinglyst 24.09.2021
Erklæring om bruksrettigheter til parkeringsplasser.
Forklaring: Parkerings anlegget blir fordelt slik
- Alle seksjonene i sameiet (1 til 38) har eksklusiv bruksrett til egen parkeringsplass.
- Sameiet Ryggstraen Park (orgnr. 925 755 990), skal ha 15 parkeringsplasser til disposisjon med formål felles gjesteparkering.
- Randaberg kommune har bruksrett til 4 parkeringsplasser til formål felles gjesteparkering.

Se vedlegg i salgsoppgave om fordeling av parkeringsplasser.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G

som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 190,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visning/Overtakelses pakke kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 3 875,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 600,-

Samlet skal selger betale kr. 121 665,- for vederlag og

utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2026

Ansvarlig megler
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

Megler
Espen Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47834200

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Velkommen til

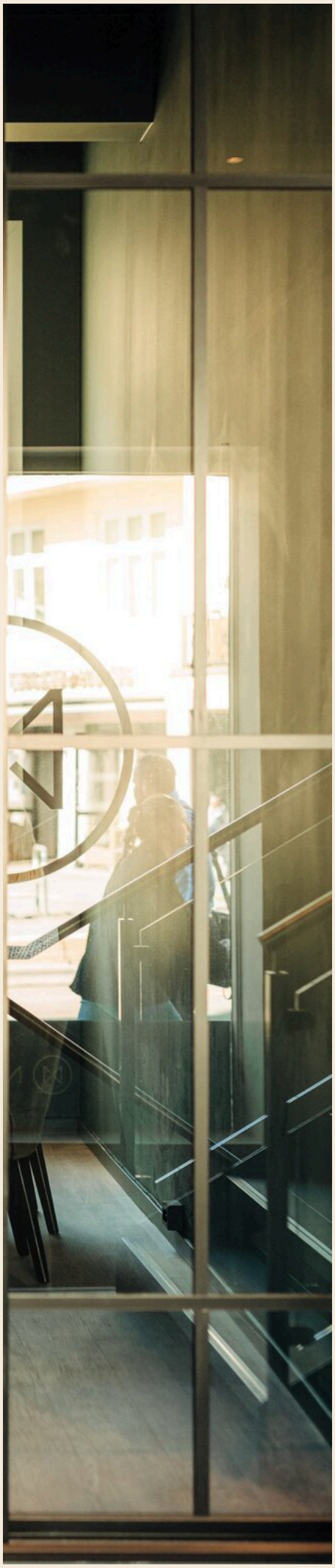
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.



Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Ryggstranden 4, 4072 RANDABERG

RANDABERG kommune

gnr. 48, bnr. 1278, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1206 **Eiendomsverdi ref nr:** YP6931

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

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



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

NITO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligblokk oppført på Grødem i Randaberg kommune.
Blokken ble oppført i 2020.

TOMT
Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsplasser, uteområder og gressplen

PARKERING
Egen parkering i lukket garasjeanlegg.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført i kombinasjon av betong og isolert bindingsverk, over støpt grunnmur.
Etasjeskille er av betong.
Fasader er kledd med stående kledning og fasadeplater av fibersement.
Tak er utformet som et saltak, tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk og vannbåren varme via viftekonvektor i stue.

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand. med påregnelig slitasje.
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.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå

Blokken yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Vegger mot nabo er av betong.
Utvendig fasade består av stående kledning og fasadeplater.

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå

Boligen har vindu av tre, med 3 og 2-lags glass.
Vinduene er utvendig kled med aluminium for økt levetid.
Vinduer mot inngangsside er brannvinduer.
Vinduene er fra byggeår

Boligens inngangsdør er i høytrykkslaminat med 2-lags glass med brannklasse EI30 og lydklasse dB42.
Balkongdøren er av tre med 3-lags glass og er utvendig kledd med aluminium.
Dørene er fra byggeår

Det er en markterrasse utenfor stuen på 11 m2

Dekke er av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv og malte plater i taket med listefri overgang.

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Dører til leilighetens soverom samt entre/stue er skyvedører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Dørene har normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.
Teknisk forskrift 17 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

Våtrommet har flis i dusjsone og våtromssystem på resterende veggflater.
Taket er i malt utførelse.

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Badet har plastsluk.

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
-Opplegg for vaskemaskin

Toalett har avrenning til bad.

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i laminat utførelse.
Kjøkkenet er fra Kielland, basert på informasjon fra eier.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-stekeovn
-induksjonstopp

Hvitevarer er integrerte.

Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert komfyrvakt over kokesone og waterguard i vaskeskap.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, montert over kokesone.
Det er registrert avtrekk ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert i bod.
Vannskapet er ett kombinasjonskap med opplegg til vannbåren radiator.
Lekkasjedetektor er montert i rørskap for sikring av lekkasjevann.
Stoppekran er plassert i rørskapet

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.

Boligen har oppvarming av vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.
Det er plassert en viftekonvektor i stue.

Boligen har oppvarming av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren

Blokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

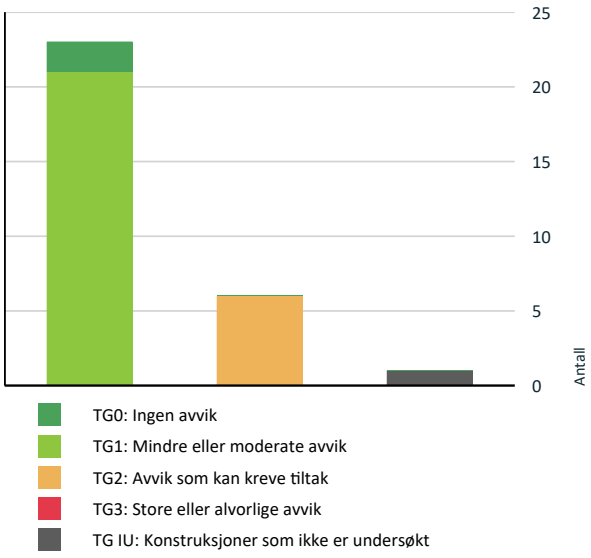
Leilighet

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

Tegninger er datert 19.08.2020

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Soveromsvindu	Gå til side
Innvendig > Skyvedører	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Benkeplate	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Erfaringsmessig består slike tak av undertak, strø og lekter av tre og tekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokken yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Vegger mot nabo er av betong.
Utvendig fasade består av stående kledning og fasadeplater.

Ved stedvise undersøkelser er det registrert musebånd/musebørster samt lufting tilhørende fasader.

TG RU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.
Grunnet manglende informasjon om materialvalg, utførelse og manglende inspeksjonsmuligheter, settes tilstandsgrad TGIU.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vindu av tre, med 3 og 2-lags glass.
Vinduene er utvendig kledd med aluminium for økt levetid.
Vinduer mot inngangsside er brannvinduer.
Vinduene er fra byggeår.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Soveromsvindu

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

-Soveromsvindu tar i karm ved bruk.
Årsaken kan ses i sammenheng med feil montering eller sig i vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

-Vindu på soverommet anbefales justert for økt brukervennlighet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligens inngangsdør er i høytrykkslaminat med 2-lags glass med brannklasse EI30 og lydklasse dB42.

Balkongdøren er av tre med 3-lags glass og er utvendig kledd med aluminium.
Dørene er fra byggeår

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en markterrasse utenfor stuen på 11 m2
Dekke er av terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulv og malte plater i taket.
Overgang vegg/tak er i listefri utførelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Stue/Kjøkken: Det er registrert en høydeforskjell på 7 mm over hele flaten og lokalt rundt laser

Entre: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og lokalt over 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Dører til leilighetens soverom samt entre/stue er skyvedører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Dørene har normal overflateslitasje ut ifra alder.

TG 2 Skyvedører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Skyvedør til soverom og til entre er montert noe skjevt.
Som resultat av dette oppstår det en glipe mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For å lukke avviket må skyvedøren justeres, for at døren skal kunne lukkes tilstrekkelig.
Avviket er av slikt omfang at tiltak kan iverksettes etter behov.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Teknisk forskrift 17 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis i dusjsone og våtromssystem på resterende veggflater.
Taket er i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert 3 fugede hull i dusjsone.
Årsaken kan ses i sammenheng med ettermontering av takdusjsett.

-Elastisk fugemasse mellom vegg/gulv har noe påbegynt svertesopp.

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.

- Elastisk fug med mugg/svertesopp anbefales fjernet, og reetablert da mugg/svertesopp kan være svært vanskelig å få fjernet. Avviket er av estetisk karakter.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 1 mm, fra inngangsdør til nedsenk, fordelt over 120 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt høydeforskjell på 1 cm fra nedsenk til topp slukrist, som tilsvarer fall 1:100 eller mer.
Nedsenk er målt til 9 mm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 4,2 cm.
Membranoppkant ved dør er målt til 2,3 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

-Det er observert kalkutslag og noe fugeslipp i dusjsonen. Årsaken er fuktvandring i de sementbaserte produktene, hvor kalk etterlates på overflaten når vannet fordamper. Dette kan skyldes svakt fall den underliggende membranen, noe som hindrer effektiv drenering mot sluk

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Tiltak:

-Murfuger i dusjsone anbefales fjernet/og reetablert, for å unngå videre oppsprekning.
Videre bør saltutslag vaskes med egnet vaskemiddel.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er påvist synlig smøremembran under klemring i sluket.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
-Opplegg for vaskemaskin

Toalett har avrenning til bad.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling var tilgjengelige via hulltaking foretatt ved tidligere salg.

Hullet er lokalisert fra bod mot dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre og osb-plate mot våtrom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i laminat utførelse.
Kjøkkenet er fra Kielland, basert på eier.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-stekeovn
-induksjonstopp

Hvitevarer er integrerte.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.
Det er montert komfyrvakt over kokesone og waterguard i vaskeskap.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Det er registrert en nedsenk i benkeplate rundt blandebatteri.
Årsaken kan skyldes svelling i benkeplate eller at blandebatteri er strammet noe for hardt.
Det er ikke registrert lekkasje fra blandebatteri på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Andre tiltak:

-Benkeplaten fungerer med registrerte avvik.
For å lukke avviket må benkeplaten byttes, men tiltaket anses som økonomisk uforsvarlig sett mot omfanget av avviket.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, montert over kokesone.
Det er registrert avtrekk ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

-Systemet fjerner ikke damp/fukt ut av boligen. Dette øker risikoen for høy luftfuktighet og kondens, spesielt i mindre leiligheter eller rom med dårlig grunnventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert i bod.

Vannskapet er ett kombinasjonskap med opplegg til vannbåren radiator.
Lekkasjedetektor er montert i rørskap for sikring av lekkasjevann.
Stoppekran er plassert i rørskapet

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Basert på informasjon fra eier skal filterbytte gjennomføres ila de neste dagene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har oppvarming av vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.
Det er plassert en viftekonvektor i stuen



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har oppvarming av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert i bod.
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet

Tilsendt el-skjema er ikke utfylt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent.

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.
   2020 byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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?
   Ja

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Løse kabler i kjøkkenskap under stekeovn må sikres forsvarlig av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.
Videre bør samsvarserklæring forsøkes innhentet for resterende installasjoner, da dette fungerer som dokumentasjonen for det elektriske anlegget.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Blokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

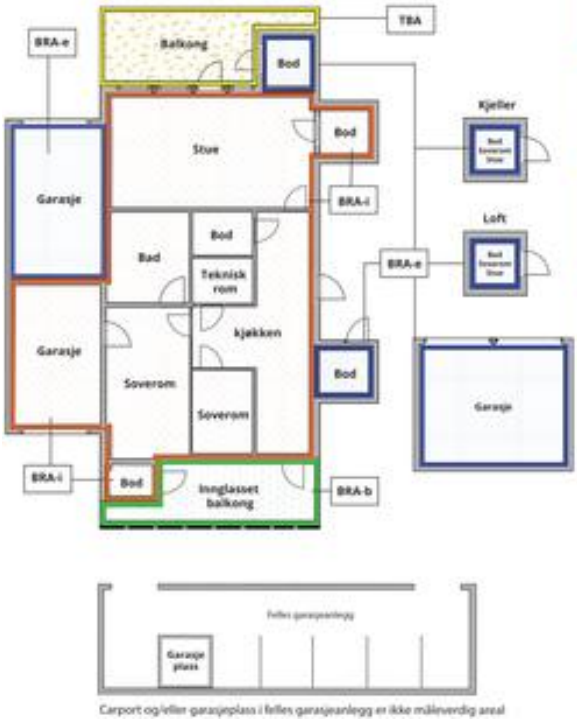
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	67			67	11
Underetasje		5		5	
SUM	**67**	**5**			**11**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken, entré		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten er tilknyttet en ekstern bod i blokkens underetasje.
Areal er opplyst om under BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er datert 19.08.2020

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør
	Andreas Høiland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	48	1278		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ryggstranden 4

Hjemmelshaver
Høiland Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Grødem i Randaberg kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsplasser, uteområder og gressplen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026	Fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.2021	Ferdigattest er datert 17.12.21	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	19.08.2020	Tegninger er datert 19.08.2020	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

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 branntekniske 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Høiland	9578-5997-4-436791	2026-03-19 13:04:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mars 2026

Oppdragsnummer
43-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ryggstranden 4, 4072 RANDABERG

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Andreas Høiland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90237123.
Forsikret i: gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Hengt opp nytt dyshode.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjonskanaler i Januar 2026

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Se takstrapport, småsprekker i mur fug, og litt svartsopp i elastisk fug

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: En kobling under stekeovn som ikke er dekket med lokk.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann ved salg.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se over

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0094/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreas Høiland	**2026-03-19**

Identifikasjon

Andreas Høiland

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

Ryggstranden 4

Nabolaget Grødem - vurdert av 225 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grødem skole (1-10 kl.)	**13 min**
558 elever, 35 klasser	1.1 km
Randaberg videregående skole	**10 min**
850 elever	0.9 km
Stavanger offshore tekniske sk...	**12 min**
440 elever	5.7 km

Offentlig transport

Fjellprydveien	**1 min**
Linje 5, 8, X71	0.1 km
Stavanger stasjon	**13 min**
Linje F5, L5	8.6 km
Stavanger Sola	**22 min**

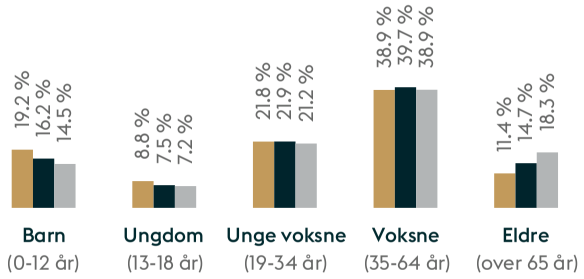
Barnehager

Ryggstranden barnehage (1-5 år...	**2 min**
48 barn	0.2 km
Fjellheim barnehage (1-5 år)	**2 min**
30 barn	0.2 km
Myrå barnehage (1-5 år)	**5 min**
90 barn	2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Grødem	**10 min**
Rema 1000 Randaberg	**23 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grødem	3 648	1 382
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nedre Grødem	4 min
Randaberg videregående	11 min
Raft treningsstudio	20 min
SKY Fitness Randaberg	4 min

«Barnevennlig, gode turmuligheter, fint område»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

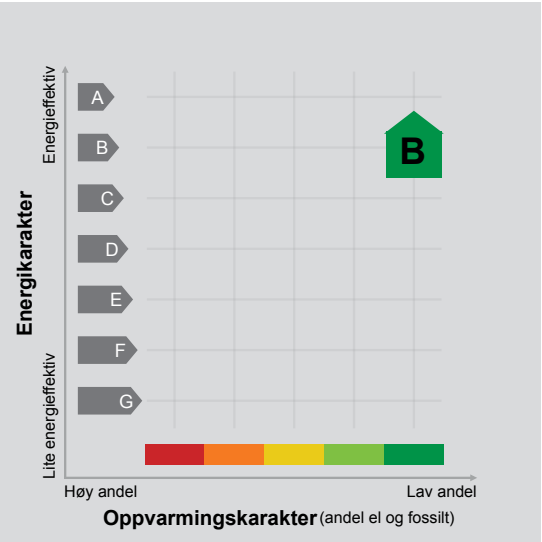
Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Ryggstranden 4
Postnummer	4072
Sted	RANDABERG
Kommunenavn	Randaberg
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	1278
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300753182
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-81907
Dato	19.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RYGGSTRAEN PARK

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Sameiet og sameiebrøken

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Ryggstraen Park.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48 bnr. 1278 i Randaberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eiendommen gnr. 48 bnr. 27 (utomhusarealet) eies og disponeres i en velforening i fellesskap med rekkehusene som er / skal oppføres på gnr. 48 bnr. 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243 og 1244 i Randaberg kommune (heretter Velforeningen). Det er fastsatt egne vedtekter for Velforeningen, som regulerer bruken, driften og vedlikeholdet av utomhusarealet.

1-3 Sameiebrøk
Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett / forbud mot korttidsutleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Det er ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjonen til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Samtykke fra styret/årsmøtet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dette gjelder tiltak som:

> Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, fliselegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, boblebad/badestamp og lignende.

Innglassing av balkonger/terrasser er ikke tillatt uten enighet fra samtlige sameiere på sameiermøte i henhold til vedtektene punkt 10-10.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av utbygger.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Forskrift om hundehold gjelder, herunder plikten til å plukke opp hundebæsj.

4. Særskilt bruksrett på bakkeplan
Seksjonnr. 2 skal ha eksklusiv bruksrett til sin terrasse, med slik omtrentlig plassering som vist på kart vedlagt som **vedlegg 1**. Med denne bruksretten følger også et ansvar for å alene besørge vedlikehold og renhold av de aktuelle arealene, samt å ikke oppføre installasjoner eller gjøre vesentlige endringer på disse arealene som medfører sjenanse for de øvrige beboere. Dvs. at de samme begrensninger ift. bruk / endringer mv. som gjelder for de som har seksjonert sine terrasser som del av sin seksjon, også skal gjelde for terrassen til snr. 2.

5. Parkeringsplasser og boder

5-1 Parkeringsplasser, Parkeringseiendommen og utgifter til drift og vedlikehold av denne
Parkeringsanlegget ligger på egen anleggseiendom med gnr. 48 bnr. 1277 i Randaberg kommune ("Parkeringseiendommen"). Parkeringseiendommen eies av Sameiet Ryggstraen Park.

På Parkeringseiendommen er det oppført 4 stk. gjesteparkeringsplasser som er til bruk for rekkehusene oppført på gnr. 48 bnr. 1235 til 1244. Disse kan ikke benyttes av beboere, eller gjester til beboere, i Sameiet Ryggstraen Park. Gnr. 48 bnr. 1235 til 1244 har tinglyst bruksrett til disse 4 gjesteparkeringsplassene, se **vedlegg 2**.

De øvrige parkeringsplassene på Parkeringseiendommen (dvs. alle parkeringsplassene som ligger innenfor porten) er til eksklusiv bruk for beboere i Sameiet Ryggstraen Park og til felles gjesteparkering. Kart som viser hvilken parkeringsplass som er til den enkelte seksjon / leilighet sin eksklusive bruk er vedlagt som **vedlegg 3**. Også lokaliseringen av gjeste-parkeringsplassene fremgår av dette kartet. Styret skal tilse at kartet oppdateres ved bytte og / eller overdragelse av parkeringsplasser.

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester til beboere i Sameiet Ryggstraen Park, og kan ikke benyttes til parkering av ekstrabiler for eierne eller leietakere til seksjonene i Sameiet Ryggstraen Park, eller noen i disse sin husstand. Gjesteparkeringsplassene kan heller ikke benyttes til parkering av firmabiler eller varebiler som seksjonseiere bruker i sitt arbeid.

Utgiftene til drift og vedlikehold av Parkeringseiendommen skal fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon.

Det er ikke lov til å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask i / på Parkeringseiendommen. Vask av bil, sykkel o.l. kan utføres på vaskeplass utenfor nr. 2, ved søppelkontainerne som står på området mellom adkomstvei og sykkelrommet.

Den enkelte seksjonseier kan overdra eller leie ut sin parkeringsplass til sameiere og leietakere i Sameiet Ryggstraen Park. Overdragelse eller utleie til andre er ikke tillatt.

Alle nye installasjoner av el-bil ladere må godkjennes av styret.

Parkeringsanlegget har et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan

denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Bytteretten gjelder kun for HC-plasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5-2 Boder
Boder er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

(a) inventar,
(b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
(c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat,
(d) skap, benker, innvendige dører med karmer,
(e) listverk, skillevegger, tapet,
(f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,
(g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
(h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,
(i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameie skal holde utvendige og innvendige fellesarealer inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jf. § 13. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør. Ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak og bjelkelag. Likeså omfatter styret vedlikeholdsplikt bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Likeså skal utgiftene til drift og vedlikehold av Parkeringseiendommen I fordeles mellom seksjonseieren med en lik andel pr. seksjon (se punkt 5-1 ovenfor).

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et a-konto beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, helst én fra hver blokk. Det skal velges minimum én og opptil tre varamedlemmer, helst én fra hver blokk. En og samme person kan ikke være styreleder i mer enn totalt fire år sammenhengende. Etter et opphold på en styreperiode kan tidligere styreleder velges som styreleder på nytt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, dog slik at det ved første gang valg av styre oppnevnes ett av styremedlemmene for ett år for å sikre kontinuitet (dvs. slik at ikke alle styremedlemmene må byttes ut samtidig hvert andre år). Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt, og for to år.

Årsmøtet skal fastsette et eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell årsberetning og / eller revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseier kreves i tillegg til vedtektsendring med to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller brukerinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

10-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12 Velforening
Regulert fellesareal, gnr. 48 bnr. 27, forvaltes av en velforening som den enkelte seksjonseier er pliktig medlem av. Velforeningens medlemmer består av samtlige seksjoner i gnr. 48, bnr. 1272 (Ryggstranden 2, 4, 6), gnr. 48 bnr. 1235-1236 (Ryggstranden 1, 3), og gnr. 48 bnr. 1237-1244 (Ryggstranden 10-24), hvor samtlige er pliktige medlemmer. Kostnadene ved forvaltning av fellesarealet vil bli fordelt på medlemmene iht. fordelingsnøkkel vedtatt på velforeningens årsmøte, og faktureres særskilt.

Gjennom sitt medlemskap i velforeningen er seksjonseiere pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

13 Generelt
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven.

Randaberg den 17. april 2024

Vedtatt 15.juni 2021
Revidert 26.august 2025

ORDENSREGLER

Formål

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Sameiet Ryggstraen Park, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder.

Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Iht. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 28 kan vanlige ordensregler for eiendommen fastsettes av årsmøtet.

Brudd på husordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Sameiet Ryggstraen Park forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter § 8.

Støy

Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet. Lek må ikke forekomme i trapper, etasje ganger eller garasje. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og lignende er tillatt mandag - lørdag kl. 08.00 - 20.00. Overnevnte er ikke tillatt på søndager og øvrige helligdager. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, bør beboerne i tilstøtende boenheter varsles i god tid innen.

Jf. sameiets vedtekter, pkt. 5-1 sjette ledd: Vask av bil, sykkel o.l. kan utføres på vaskeplass utenfor nr. 2, ved søppelkontainerne som står på området mellom adkomstvei og sykkelrommet. Vi oppfordrer til at det ved støyende arbeid, som bruk av høytrykksspyler eller støvsuger, tas hensyn og brukes sunn fornuft i forhold til naboer. Vi viser i øvrig til Helligdagsfredloven (LOV-1995-02-24-12).

Fellesområder

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangsdører er ikke tillatt.

Det oppfordres til å vise hensyn ved bruk av lekeplassene, både når det gjelder støynivå og forsøpling. Grilling på lekeplassene er ikke tillatt.

Det må ikke legges igjen mat på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter og mus til sameiet.

Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i bodkorridorene eller i trappeoppgangene. Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoff eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom i bodområdet eller trappeoppgang. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Overtredelse av dette forbud vil medføre økonomisk ansvar.

Det er ikke tillatt å koble seg på sameiets strømnett i garasje, i trappeoppganger eller i boder.

Alle ytterdører, inklusiv garasjedører, skal være låst til enhver tid. Ukjente personer skal under ingen omstendigheter slippes inn gjennom hoveddørene.

Det er et lovkrav (jf. § 11 i Forskrift om brannforebygging) at plassering av gjenstander i rømningsvei i fellesareal ikke er tillatt. Dette er for å sikre fri passasje for rullestolbrukere og lovpålagt bredde på rømningsvei på svalgangene. Det kan derfor ikke plasseres møbler eller andre større gjenstander som er til hinder for dette på svalgangene. Unntaket er for de leiligheter som disponerer egen balkong på svalgangsiden og leiligheter med utgang til platting i nr.2 og 4. Adkomst til leiligheter på bakkeplan i nr.6 (H0201-H0207) er utformet som svalgang og må derfor følge retningslinjene for fri passasje. Blomsterpotter av normal størrelse, som plasseres hensynsfullt og ikke hindrer tilgang til døråpner til trapperom eller dørens slagretning, tillates på svalgangene.

Det er ikke tillatt å henge egne skilt, ampler, dekorasjon eller tilsvarende på de blå fasadeplatene. Hull kan ikke repareres/tettes igjen og oppheng med lim vil ødelegge overflaten. Ødelagte plater bør skiftes for å ikke svekke bakenforliggende konstruksjon. Ansvarlig for hulltaking/skade kan bli erstatningspliktig hvis platen må skiftes.

Gangveier og grøntareal
Gangveiene skal være bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i forbindelse med transport av syke og funksjonshemmede, flyttetransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store/tunge varer. Annen kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt, og kan medføre bøter eller borttauing for eiers regning. Kjøring på gangveier er potensielt farlig for barn som leker på uteområdene. Kjøring og parkering på grøntarealer og gressplen er heller ikke tillatt.

Sykler, sparkesykler og barnevogner
Sykler, kjelker, ski etc. må ikke settes i trapperommet. Sykler skal plasseres på plasser reservert for sykler. Vinterlagring i egen bod eller i sykkelbodene i nr.2 og 6. Sykler skal ikke plasseres foran hovedinngangene.

Det er tilrettelagt for lading av elsykler i sykkelbod i nr.6. Elsparkesykler skal på grunn av brannfare kun lades under oppsyn på dagtid, og aldri i sykkelbodene eller andre fellesområder. Vi viser til Brannfaglig Fellesorganisasjon sine retningslinjer for lading og oppbevaring av el-sykler/-sparkesykler:

- Oppbevar og lad elsykler og elsparkesykler ute, så langt det lar seg gjøre.
- Hvis batteriet må lades inne, gjør det i et ventilert rom nær fasaden.
- Rommet kan ikke være del av rømningsvei eller oppholdsrom.
- Rommet bør ha brannalarm og automatisk slokkeanlegg, og ikke ha frost.
- Lad på ubrennbart underlag, på dagtid, og under tilsyn.
- Sjekk lader og batteri for skader før lading. Ikke lad om du er i tvil – få det sjekket av forhandler. Batteri og lader skal være hele, rene og tørre.
- Bruk kun original lader direkte i stikkontakt. Ikke bruk skjøteledning. Lader og batteri må ikke dekkes til under lading.
- Stopp lading umiddelbart ved lukt, røyk, varme eller rare lyder. Dra ut støpselet.
- Hvis mulig, flytt batteriet ut og bort fra bygget og dører.
- Varsle ansvarlig person og eventuelt brannvesenet.

Barnevogner kan, hvis det er plass, settes under trapp i hver hovedinngang. Vis hensyn, slik at vognen ikke er til hinder/sjenanse for naboer og rømningsvei.

Grilling på terrasser og balkonger
Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt både på terrasser, balkonger og øvrige fellesareal. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men det oppfordres til å utvise hensyn. Plasser grill i trygg avstand fra sprinklerhoder. Grilling på lekeplassene er ikke tillatt.

Røyking i fellesarealer
Det er ikke tillatt å røyke i innomhus fellesarealer, så som ganger, heiser og i garasje. Dette vil løse ut brannalarm og kostnad ved falsk alarm vil tilfalle den som har løst ut alarm ved røyking. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape, når de forlater stedet.

Dyrehold
Dyrehold er iht. Sameiets vedtekter §3 -2 tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

Søppelhåndtering
Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Randaberg kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes i riktig kontainer og kontainerne må ikke fylles opp så mye at luken ikke kan lukkes igjen. Søppel skal under ingen omstendighet forlates på utsiden av kontainerne eller på fellesareal, uansett årsak.

Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelkontainerne.

Salg / utleie
I henhold til sameiets vedtekter § 2, skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig når en seksjon skal selges eller bortleies. Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om vedtekter og husordensregler for Sameiet Ryggstraen Park. Seksjonseier skal kunne dokumentere overfor styret at samtlige nøkler er tilbakelevert ved slutten av et utleieforhold.

Skilt / nøkler / portåpnere
Nye beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke og postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne dør- og postkasseskilt. Kontaktinformasjon til styret henger på oppslagstavlen ved postkassene.

For bestilling av ekstra nøkler / garasjeportåpner kontaktes styret. Det er kun seksjonseier som har myndighet til å bestille ekstra nøkler / garasjeportåpner. Ved gjentatte tap av nøkler fra en sameier kan styret forlange at låsesylinder skiftes for aktuelle sameiers regning.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse
Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private parabolantenner. Styret skal, iht. Sameiets vedtekter § 3, godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Det kan kun benyttes kjøkkenventilator med resirkulering / kullfilter i leilighetene.

Vinduene i byggets vestfasade er forberedt for skjult montering av solskjerming / screen. Solskjerming (type screen) skal være likt for hele blokken og må godkjennes av styret før montering.

Vedlikehold
Iht. Sameiets vedtekter § 6 er beboere selv ansvarlig for å holde slukene på balkongene rene for skitt til enhver tid slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen balkong.

Hver enkelt er ansvarlig for å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i egen leilighet eller i sameiets fellesareal. Se eget punkt om lading av elsparkesykler/-sykler.

Parkeringsanlegg og gjesteparkering
Regler for bruk av garasjeanlegget

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull.
2. Farten skal være lav.
3. Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
4. Det er ikke tillatt å henge dekk eller andre ting på veggen på egen parkeringsplass. Det oppfordres til å oppbevare dekk i egen bod.
5. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.
6. Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning.
7. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektriske installasjoner.
8. Alle nye installasjoner av el-bil-ladere må godkjennes av styret.
9. Den enkelte seksjonseier kan leie ut sin parkeringsplass til sameiere og leietakere i Sameiet Ryggstraen Park. Utleie til andre er ikke tillatt.

Regler for bruk av gjesteparkeringsplasser

1. Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes av gjester.
2. Jmf. Sameiets vedtekter § 5-1 er gjesteparkering i ytre garasje er forbehold beboerne i Ryggstranden 1-3,10-24. Sameiet har inngått en skriftlig bruksavtale om disse plassene, slik at de, så lenge avtalen eksisterer, kun skal benyttes av gjester i sameiet.
3. Beboere har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplassene, heller ikke husstander som har mer enn én bil eller som disponerer yrkestransportbiler for ulike firmaer eller taxiselskaper.
4. Feilparkerte biler/biler som eies av beboere, kan bli borttauet uten forvarsel for seksjonseiers regning.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL DETALJREGULERINGSPLAN 2012 004, FJELLPRYDVEIEN 1

Vedtatt av Kommunestyret 12.11.2015 i KST-sak 142/15.

Reguleringsendring vedtatt 25.02.2021, delegert vedtak.

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Trafo
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsanlegg

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisikt

§ 2.0 REKKEFØLGEKRAV

2.1 f_R1, f_V3, f_V2, H190_1, o_F1, f_U2 og o_L1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelser til BB1, BK1 og BK2 kan gis.

2.2 o_GS1, o_GS2, o_V1, o_KH1 og o_KH2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK1 og BB1 kan gis.

2.3 Det skal utarbeides planer for kommunalteknisk ledningsnett for BK1, BK2 og BB1 som skal godkjennes av Randaberg kommune før byggetillatelser kan gis.

2.4 Krysset ved Fjellheimveien og Ryggveien skal tilrettelegges som opphevet gangfelt før brukstillatelser for BK1 og BB1 kan gis.

2.5 Parkeringskjelleren f_P1 skal skilles ut som egen anleggseiendom før det kan gis brukstillatelse til BB1.

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming

3.1 Innenfor planområdet skal kollektivstoppested, gangarealer og lekeareal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet påkrevde stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Området skal gis en oversiktlig utforming. Ganglinjer skal utformes med bruk av kontrast og naturlige ledelinjer. Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått. Lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle. Det skal sikres god tilgang fram til apparater, benker/bord og lignende.

Estetikk

3.2 Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse. Bebyggelsen skal oppføres i tre og betong med utvendig trekledning, nedgravd kjeller oppføres i betong. Sokkeletasje innen BK1 skal dekkes til slik at betongen ikke blir synlig. Det skal være enhetlig og harmonerende fargebruk. Inntrukket felt og felt mellom vinduer kan være trekledning eller platekledning. Diagonalstilt kledning eller profilerte bord tillates ikke. Rekkverk skal utformes i harmoni med huset for øvrig. Det tillates ikke profilerte/mønsterskårne rekkverksledninger. Utvendige søyler skal være runde eller kvadratiske, uten dreiet profil. Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengte sprosser/poster etc. tillates ikke.

Parkering

3.3 Det skal tilrettelegges for 1 bilparkeringsplass per boenhet for BB1. Det skal tilrettelegges for 2 bilparkeringsplass per boenhet for BK1 og BK2. Det skal anlegges 0,4 gjesteparkeringsplasser for bil i fellesanlegg innenfor f_P1 (parkeringskjeller). Denne skal være sambruk mellom BB1, BK1 og BK2. Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det skal tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Brannvesenet

3.4 Brannvesenets krav om tilgjengelighet og slukkevann skal ivaretas.

Uteoppholdsareal

3.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha tilfredsstillende solforhold og støyforhold ihht. T-1442.

§ 4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Felles - Boligbebyggelse

4.1 BB1, BK1 og BK2 skal ha adkomst via f_V2.

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, BB1

4.2 Det tillates oppført ett leilighetsbygg i varierende høyder, innenfor byggegrensen. Bygget skal ha varierende saltak, maks byggehøyde er avsatt i plankartet. Det tillates nødvendige oppbygg for heis. Oppbygg skal innordnes en arkitektonisk tilfredsstillende helhetsløsning. Det tillates sokkeletasjer med plan tilgang mot terreng. Det tillates inntil 38 boenheter i bygget. Størrelse på leiligheter skal være minimum 51 m^2-BRA og variere i størrelse.

4.3 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for BB1 som viser plassering av bygg, intern veg, parkeringsplasser for bil og sykkel, inngjerding, utemøblering og terrengbehandling. Denne skal godkjennes av Randaberg kommune før oppstart av byggearbeider.

4.4 Det tillates maksimalt bebygd 2300 m^2-BYA, inkludert areal helt eller delvis under terreng. Det tillates maksimalt bebygd 6300 m^2-BRA inkludert areal helt eller delvis under terreng.

4.5 Bilparkering for BB1 skal tilrettelegges innenfor f_P1. Det skal tilrettelegges for minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

4.6 Sykkelgjesteparkering skal ha sentral plassering ved hovedinngangene.

4.7 Alle boenheter skal ha minimum privat uteoppholdsareal på 5 m^2 og totalt bodareal på minimum 8 m^2.

4.8 Balkong tillates utkraget inntil 2 meter fra bygningskroppen og byggegrensen innen BB1. Balkong skal ikke understøttes, og skal ha minimum fri høyde fra terreng på 2,3 meter.

4.9 Bygget skal beises lyst.

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2

4.10 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygg, carport, bil- og sykkeloppstillingsplass og bod. Denne skal godkjennes av Randaberg kommune før oppstart av byggearbeider.

4.11 Det tillates maksimalt bebygd areal 150 m^2-BYA og 310 m^2-BRA per tomt innenfor BK1, inkludert biloppstilling og areal helt eller delvis under terreng.

4.12 Det tillates maksimalt bebygd 180 m^2-BYA og 430 m^2-BRA per tomt innenfor BK2, inkludert biloppstilling og areal helt eller delvis under terreng.

4.13 Alle boligene skal legge til rette for senere opparbeidelse av løfteplattform for tilgjengelige boliger.

4.14 Det skal oppføres 1 boenhet og 1 carport på hver tomt. Det skal i tillegg tilrettelegges for 1 biloppstillingsplass per tomt.

4.15 Carport skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting, og bygges sammenhengende med boenhet. Carport skal ha minimum avstand fra f_V2 på 5 meter. Det skal oppføres dobbel carport på tomt lengst sør innenfor BK1. Carport kan innen denne tomten plasseres nærmere enn 5 meter fra f_V2 for å hindre parkering i siktsonen.

4.16 Det tillates å tilrettelegge for terrasse på tak av carport for boliger innenfor BK1.

4.17 Det tillates å tilrettelegge for terrasse på tak over tilbygg mot vest for boliger innenfor BK2.

4.18 Sykkelparkering løses på egen tomt.

4.19 Bolig tillates i maksimalt 2 etasjer og kjeller, i tillegg tillates hems uten rom for varig opphold. Takopplett tillates ikke.

4.20 Bolig skal ha saltak, med vinkel 40 grader. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5,7 meter, maksimal tillatt mønehøyde er 8,7 meter fra OK dekke 1. etasje med trinnfri adkomst fra veg. Takutstikk skal være maks 0,15 meter. Alle boliger innen BK1 skal ha samme taktekking og møneretning som regulert i plankartet.

4.21 Det tillates oppført utvendig bod på minimum 5 m^2 per boenhet delvis utenfor byggegrense. Bod skal ha flatt tak med maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Bod skal bygges sammenhengende med carport, og skal legges i tomtegrense. Bod og carport på tomt lengst øst innen BK2 tillates å ligge maksimalt 3,5 meter utenfor byggegrense mot uteoppholdsareal, Ryggveien og nabotomter.

4.22 Det tillates balkong. Maksimal utkraging for balkong er 1,0 meter fra bygningskropp. Balkong skal ikke understøttes.

4.23 Nivåforskjeller mellom tomtene skal utføres på en estetisk god måte. Det tillates terrasse på bakkeplan på hagesiden.

4.24 Maks høyde for rekkverk på bakkeplan er 0,9 meter.

4.25 Bygg skal beises sorte eller mørke.

Renovasjonsanlegg

4.26 Det skal anlegges nedgravd renovasjonsanlegg innenfor f_R1.

4.27 Direkte rundt containere og i en bredde på minimum 1 meter skal det legges harde flater som asfalt, belegningsstein eller lignende.

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - transformator

4.28 Transformator beholdes innenfor o_T1.

4.29 o_T1 har adkomst fra Fjellprydveien.

Uteoppholdsareal

4.30 Uteoppholdsareal, f_U1 og f_U2 er felles for BB1, BK1 og BK2.

4.31 Innenfor uteoppholdsarealene skal det tilrettelegges for oppholdsarealer for barn og voksne i alle aldersgrupper. Området skal utformes slik at det gir samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekeplass

4.32 Lekeplass, o_L1 er felles for BB1, BK1 og BK2.

4.33 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge helhetlig situasjonsplan for o_L1 i målestokk 1:500. Planen skal godkjennes av Randaberg kommune. Området skal utformes slik at det kan brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

4.34 Det skal legges til rette for en universelt utformet gangsti (stigning 1:20) fra o_GS2 til f_V2 og/eller o_F1 innen o_L1.

§ 5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Felles - Veganlegg

5.1 Veganlegget skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten i kommunen. Planen skal vise høyder, belegg, beplanting, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

Veg

5.2 Det tillates ikke bilparkering langs f_V2. Alle overganger skal være trinnfrie. Det skal tilrettelegges for atkomst for brannbil, samt nødvendig varetransport.

5.3 f_V3 skal opparbeides med harde flater og annet dekke enn f_V2, f.eks. brostein, for å tydeliggjøre avgrensning mellom vei og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

5.4 Det må ikke plantes busker eller trær, eller settes opp gjerde nærmere f_V2 enn 1,0 meter.

Annen veggrunn – grøntareal

5.5 o_AV1-5 og f_AV6 skal gis et grønt preg og opparbeides med beplanting.

Kollektivholdeplass

5.6 o_KH1 og o_KH2 skal anlegges etter prinsippene om universell utforming.

Parkeringsanlegg

5.7 Det tillates oppført nedgravd parkeringskjeller innenfor f_P1. Det skal være minst 2 meter dekke til ledningsnett der bakkenivå over parkeringskjelleren skal være offentlig eiendom. Ved behov, kan mindre dekke aksepteres ved godkjenning av teknisk plan etter § 2.3.

§ 6.0 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Frisikt

6.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/1278/0/11
Adresse: Ryggstranden 4
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 13.03.2026

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Randaberg kommune

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	48	**Bruksnr.**	1278	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Ryggstranden 4, 4072 RANDABERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015002
Navn	Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/2266/2015002_%20Planbestemmelser%20kommuneplan%20siste.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 585 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 807 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012004

Navn	Detaljregulering av Fjellprydveien 1, gnr/bnr 48/27
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/1339/Planbestemmelser_endring%20e1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 806 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012004
Navn	Detaljregulering av Fjellprydveien 1, gnr/bnr 48/27
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/1339/Planbestemmelser_endring%20e1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 446 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_P1

Velkommen til

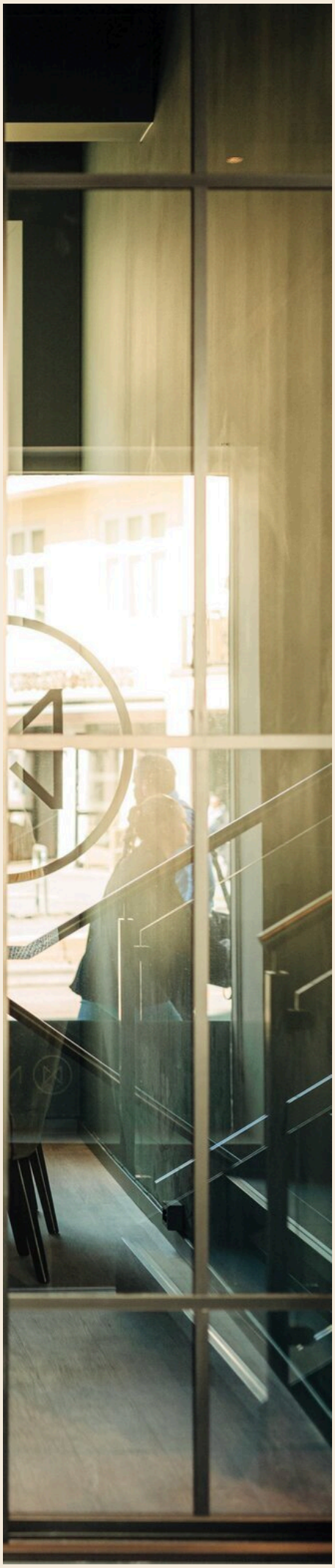
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.



Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ryggstranden 4 4072 RANDABERG
Matrikkel: Gnr 48, bnr 1278, snr 11 (ideell andel 1/1) i Randaberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Espen Johnsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
johnsen@nordvikbolig.no
478 34 200



Thomas Birkeland
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: