



Velkommen til

Visteleet 8
4073 Randaberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Visteleet 8
4073 Randaberg

2-roms andelsleilighet m/balkong | Heis i bygget | Flislagt bad m/gulvvarme | Kort vei til Viste strand

Velkommen til Visteleet 8. Lys og lettstelt 2-roms andelsleilighet med heis og balkong.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig nabolag med kort gangavstand til sjøen ved Viste strand. Planløsningen byr på en lys stue og et funksjonelt kjøkken i åpen løsning med utgang til balkongen. Stuen har parkett på gulv, og kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminat benkeplate. Videre rommer boligen et soverom og et flislagt bad med gulvvarme samt opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter: Balkong på ca. 11 m²
Sportsbod på ca. 5 m² i felles garasjeanlegg
Heis i bygget for trappefri adkomst
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Kollektiv avtale for TV og internett
Sikringsordning og IN-ordning på fellesgjelden

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000
Andel fellesgjeld pr 08.06.2026	kr	24 737
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 984 233
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 228
BRA/BRA-I		52/47 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2010
Etasje		3
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Margareth Jensen
Eiendomsmegler MNEF

928 06 446
margareth.jensen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 950 000**
Andel fellesgjeld pr 08.06.2026	kr	**24 737**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 984 233**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 228**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 228 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV og internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 2 590,-
Felleskostnader enhetsbasert: kr 638,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 08.06.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 104 467 451,- pr. 08.06.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 135581171
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 08.06.2026: kr 32 415 133,-
Andel av saldo: kr 0,-
Rente: 4,06 %
IN-ordning: Ja. Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. For denne andelen er lånet fullt nedbetalt. Kontakt Bate for mer informasjon.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 135579399
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 08.06.2026: kr 26 674 830,-
Andel av saldo: kr 0,-
Rente: 4,06 %
IN-ordning: Ja. Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. For denne andelen er lånet fullt nedbetalt. Kontakt Bate for mer informasjon.

Bank: Rogaland Sparebank
Lånenummer: 32607729475
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 08.06.2026: kr 2 315 826,-
Andel av saldo: kr 24 738,-
Rente: 5,20 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 66 i Vistestraen Borettslag, org. nr. 996442497 med tilhørende borett til bolig nr. 207/66. Andelen ligger i Vistestraen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag.

Sikringsordning
Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Om borettslaget
Vistestraen Borettslag ligger i Randaberg kommune (org.nr. 996 442 497) og har forretningskontor i Stavanger. Borettslaget består av 4 bygninger med totalt 71 leiligheter fordelt på størrelser fra 47 til 89 kvm. Bate Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 01.06.2026 og styrets arbeid:
• Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.
• Det er inngått eller reforhandlet serviceavtaler for vaktmester-, renholds- og grøntanleggstjenester (Flotte Randaberg), heis (TK Elevator), forsikring (IF Skadeforsikring) samt dør- og portanlegg (Dør og Port).
• Gjennomført service på tekniske anlegg, branndører, heis og elektrisk anlegg (inkludert EL-kontroll).
• Styret har fulgt opp omfattende arbeid med utbedring av balkonglekkasjer.

Planlagte og pågående prosjekter:
• Utbedring av balkonglekkasjer (balkongprosjektet) videreføres.
• Utskifting av callinganlegg er utredet av styret og vil bli prioritert når økonomien tillater det, med mål om å spare opp midler for å unngå nye låneopptak.
• Vedlikehold og fjerning av mose på vegger er planlagt.
• Det er vedtatt mulighet for innglassing av balkong.

Fasiliteter og fellesarealer:
Bygningene har heis med tilknyttet serviceavtale. Borettslaget har felles garasjeanlegg, callinganlegg, dør- og portanlegg samt sykkelboder. Vaktmester-, renholds- og grøntanleggstjenester leveres av Flotte Randaberg, og fellesarealene vaskes ukentlig av eksternt firma. Uteområdene har beplantning, gressmatter, torg, sandkasser og lekeplasser.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og 07.00. Varsling ved spesielle anledninger skal skje i god tid via oppslag.
• Terrasser og fasade: Innglassing, skillevegger, varmelamper, skilt eller lignende krever skriftlig godkjenning fra styret før montering. Balkongdører i 1. etasje skal holdes låst og ikke benyttes som inngang/utgang. Det er forbudt å kaste avfall, røyk eller snus fra terrasser.
• Solskjerming: Kun hvite plisségardiner eller persienner er tillatt for å sikre et enhetlig fasadeuttrykk. Gardiner er ikke tillatt.
• Grilling: Kullgrill anbefales ikke grunnet brannfare og røyksjenering. Gass og elektrisk grill er tryggere alternativer og forutsetter kontinuerlig tilsyn og god utlufting.
• Avfallshåndtering: Kun vanlig kildesortert husholdningsavfall i containerne. Bosskasting etter kl. 23.00 er ikke tillatt. Grovavfall må kjøres bort av beboer selv.
• Fellesarealer og rømningsveier: Fellesganger skal holdes fri for utstyr og sykler. Ballspill, lek og opphold er ikke tillatt i garasjeanlegg, heis eller fellesganger, og sparking av ball på gressmatter foran 1. etasje er forbudt. Lading av elbil/utstyr fra vanlige stikkontakter i fellesarealer er strengt forbudt.

Eierforhold:
Andelene har pålydende kr 5 000,-. Kun fysiske personer (enkeltpersoner) som er medlemmer i Bate Boligbyggelag kan være andelseiere. Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Sosialt miljø:
Styret arrangerer «Kaffidrøs med styret» for å fremme det sosiale miljøet i borettslaget.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 47 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 52 m2

3. etasje
BRA-i: 47 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 11 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
BRA-e er sportsbod plassert i parkeringsanlegg.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget har felles garasjeanlegg og leieparkeringsplasser, samt gjesteparkering for besøkende. Elbillading må skje via godkjent ladeanlegg (Smartly/Lyse).

Borettslagets eiendom
Gnr. 60, Bnr. 483 (Ideel andel) i Randaberg kommune.

Tomteareal er 6 235 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntanlegg, gressplener, beplantning, blomsterbed og torg, samt gangveier, lekeplasser med sandkasser, lekeapparater og sittegrupper. Det er videre etablert parkeringsarealer og felles sykkelboder på eiendommen.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Alt dyrehold krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret. For dyrehold gjelder følgende regler:
• Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets område.
• Ved hold av katt skal det benyttes innedo med kattesand.
• Det er strengt forbudt å la dyr gjøre fra seg på borettslagets fellesområder, inkludert foran hovedinnganger under halvtak ved leieparkeringsplassene, gressmatter, torget, langs fjellveggen, sandkasser ved lekeplassene og i blomsterbed. Eier er personlig ansvarlig for å fjerne ekskrementer umiddelbart.
• Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboer. Ved gjentatte klager på støy (bjeffing), lukt eller aggressiv atferd kan styret kreve at dyret fjernes dersom forholdet ikke utbedres etter advarsel.

Beboernes forpliktelser
Beboerforpliktelser og ansvarsområder:
• Fellesarealer vaskes ukentlig av eksternt firma. Beboere må fjerne dørmatter kvelden før vaskedag for å sikre grundig renhold.
• Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fram til felles-/hovedledning, samt regelmessig rensing av egne sluk på verandaer og balkonger for å unngå oversvømmelse og vannskader.
• Den enkelte boligeier har ansvar for fungerende brannvarsler og slokkeutstyr i egen leilighet.
• Fellesgangene skal holdes fri for sykler og utstyr.
• Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer etter kjæledyr umiddelbart fra fellesområder.
• Ved behov for advokatbistand som følge av brudd på ordensregler eller vedtekter skal alle advokatutgifter betales i sin helhet av den andelseieren som har brutt reglene.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 4 067 789,- (driftsinntekter kr 10 644 941,- og driftskostnader kr 3 465 133,-, netto finanskostnader kr 3 112 020,-).
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 197 964,-.
• Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 26 741 044,- (herav innskutt andelskapital kr 355 000,- og opptjent egenkapital kr 26 386 044,-).
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 445 233,-.

Borettslagets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP562835

Byggeår
Ca. 2010

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.
Kjeller BRA-e: Sportsbod på 5 m².

Balkong på 11 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Standard

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje med heisadkomst og har en gjennomtenkt planløsning. Boligen fra 2011 holder en energieffektiv standard med energiklasse B og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innvendig fordeler arealet seg på entré, bad/vaskerom, soverom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong.

Entré:
Inngangsdøren er brann- og lydklassifisert og fører inn til en entré med parkett på gulvet og malte overflater. Rommet gir praktisk adkomst til leilighetens øvrige rom og har plass til klesoppheng og skooppbevaring.

Stue:
Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys i stuen, som ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen via en skyvedør i malt tre.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer finnes platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har et oppgraderingsbehov.

Balkong:
Balkongen har betongdekke og rekkverk i glass og metall. Uteplassen gir rom for sittegruppe og utemøbler.

Soverom:
Soverommet har adkomst fra stuen og vender ut mot rolige omgivelser. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, samt rom for oppbevaringsmøbler.

Bad/vaskerom:
Badet er flislagt på vegger og gulv, og er utstyrt med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er ivaretatt med avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon og tilluft via spalte under døren.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Sparklet og malt i glatt utførelse. Fliser på bad/vaskerom.
Himling: Sparklet og malt i glatt utførelse.

Lagring:
Leiligheten disponerer en sportsbod på ca. 5 m² plassert i parkeringsanlegg.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Kjøkken - Avtrekk | Det er registrert avvik med avtrekk. Ved befaring ble det registrert svært begrenset avtrekkseffekt. Årsaken er ikke undersøkt nærmere.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Dører | Det er avvik: Entrédøren tar borti karmen ved åpning og lukking.

- Innvendig - Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert tydelig slitasje på parkett og enkelte overflater utover normal forventet bruksslitasje.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til badet tar borti karmen.

- Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Fugene har vært utsatt for normal fuktbelastning i dusjsonen, og det er registrert svertesopp.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert betydelig omfang av bomlyd i gulvfliser i dusjsonen. I tillegg er det registrert lokale skader i fugemasse ved sluk.

- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Våtrommet har smøremembran/tettesjikt med alder over ca. 15 år. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for svekkelser over tid.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader på innredning. Skapdørene har svelling og avflassing i nedre kant.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er avvik: Kjøkkenet har noe overflateslitasje samt svelling under benkeplaten ved vasken og oppvaskmaskinen. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Viste i Randaberg kommune. Her bor du like ved kysten med nærhet til sjøen og flotte rekreasjonsmuligheter. Populære Vistestranden ligger bare en kort spasertur unna og byr på sandstrand, stupebrett og badeplass ved Viste Strandhotell. Fra strandområdet har du direkte adkomst til den kjente kyststien, som slynger seg gjennom et åpent landskap med svaberg, beitemark og historiske steder som Vistehola og Vistnestunet videre mot Tungenes fyr.

Nærområdet er godt tilrettelagt for en aktiv og praktisk hverdag. Viste barnehage ligger en kort gåtur unna boligen, og i området finner du også Endrestø friluftsbarnehage. Skolebarna sogner til Goa skole for 1. til 10. trinn, som enkelt nås til fots eller på sykkel. Utearealene rundt bebyggelsen er pent opparbeidet med plen og lekeplasser for de minste. I tillegg er det

ballbinge ved Vistestranden og balløkke i nærområdet, mens treningssentre og idrettsanlegg i Randaberghallen ligger en kort kjøretur unna.

Dagligvarehandelen og øvrige servicetilbud ordnes enkelt i Randaberg sentrum, en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Sentrumskjernen er bygget opp rundt et trivelig torg og byr på apotek, kaféer og spesialforretninger, samt matbutikker som Coop Mega og Bunnpris med posttjenester. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Viste Strandhotell noen få minutters gange fra leiligheten, med faste avganger mot Stavanger. Med bil tar turen inn til Stavanger sentrum om lag et kvarter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligblokk med fire etasjer over parkeringskjeller, oppført i bærende betongkonstruksjoner. Yttervegger er utført i bindingsverk med mursteinsforblending og fasadeplater. Etasjeskillet er av betongdekke. Taket er etablert med flatt design og fall til sluk eller nedløp for bortledning av vann, og er tekket med asfaltbasert taktekking.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokker på 3 og 4 etasjer underbygget med felles garasjeanlegg den 05.08.2014. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på bad/vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har kollektiv avtale for TV - Internett.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Reguleringsplan for Vestre Goa (plan-ID 2005002) trådte i kraft 14.06.2007. Eiendommen er i planen i hovedsak regulert til boliger innenfor felt B. Mindre deler av eiendommen er regulert til frisiktsone (blant annet feltnavn SIKT).

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser § 6.2 (Spesialområde frisiktssone) skal det ikke plantes trær, busker eller settes opp gjerder med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veiers planum og nærmere offentlig vei enn 0,7 meter. Kommunen kan kreve beplantning skåret ned ved utkjørsel i tråd med retningslinjer om frisikt.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030 (plan-ID 2015002), med ikrafttredelse 20.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Etter plan- og bygningsloven § 1-5 gjelder kommuneplanen foran eldre reguleringsplaner ved motstrid der det er vedtatt andre hovedformål.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 688 280 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 753 119 for 2024.

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.

Andel felles formue
Kr 4 763 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Skjema må utfylles på bate.no eller leveres skriftlig til Bate Boligbyggelag innen fristen for å benytte forkjøpsrett. Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Fast annonsedag er torsdag, og meldefrist for medlemmene er torsdag i påfølgende uke kl. 12.00. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier (5 hverdager ved skriftlig forhåndsvarsel).
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Bate Boligbyggelag sender søknad om styregodkjennelse til borettslagets styre, som i henhold til borettslagsloven har 20 dagers behandlingsfrist. Boligen kan ikke tas i bruk av kjøper før søknaden er godkjent.

Eier
Evy Helen Rasmussen

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 49 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 516
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 150

Eierskiftegebyr*, kr 6 725

Totalt, kr 127 836

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Henning Bergevik den 16.06.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler

eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Margareth Jensen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 928 06 446
E-post: margareth.jensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sola
Postboks 162
4097 SOLA
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


ENTRÈ
BAD
STUE/KJØKKEN
SOVEROM
BALKONG















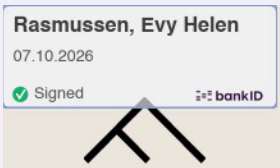








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Evy Helen Rasmussen
Boligen Visteleet 8 4073 RANDABERG 1127-60/483/0/0	• Boligen ble kjøpt 2024 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
RANDABERG kommune
gnr. 60, bnr. 483
Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1176 **Eiendomsverdi ref nr:** BU1735

Autorisert foretak: STAVANGERTAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henning Bergevik

BOLIGTAKSERING StavangerTakst AS

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

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik

henning@stavangertakst.no

458 69 406

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

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

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med fire etasjer over parkeringskjeller, oppført i bærende betongkonstruksjoner. Yttervegger er utført i bindingsverk med mursteinsforblending og fasadeplater. Taket er etablert med flatt design og fall til sluk eller nedløp for bortledning av vann. Taket er tekket med asfaltbasert taktekking.

Borettslag – avgrensning av vurderingsomfang (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten omfatter den aktuelle andelen med tilhørende innvendige bygningsdeler og installasjoner.

Felles bygningsdeler og konstruksjoner som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom og øvrige fellesarealer er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget.

Eventuelle observasjoner av slike forhold er basert på visuelle inntrykk og er ikke gjenstand for nærmere undersøkelser. For vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov henvises det til borettslagets dokumentasjon, vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsbelagt utvendig.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre, samt brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongen har betongdekke og rekkverk i glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

Leiligheten var under fraflytting på befaringsdagen, og derfor var ikke alle overflater tilgjengelige for inspeksjon.
Etasjeskillet er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøl/fryseskapet er frittstående.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap for rør -i-rør-system er plassert i himling. Løsningens håndtering av eventuelt lekkasjevann er ikke nærmere undersøkt.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.
Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

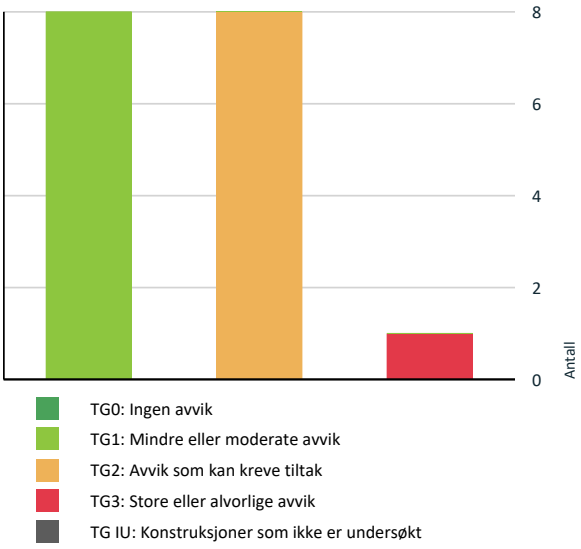
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

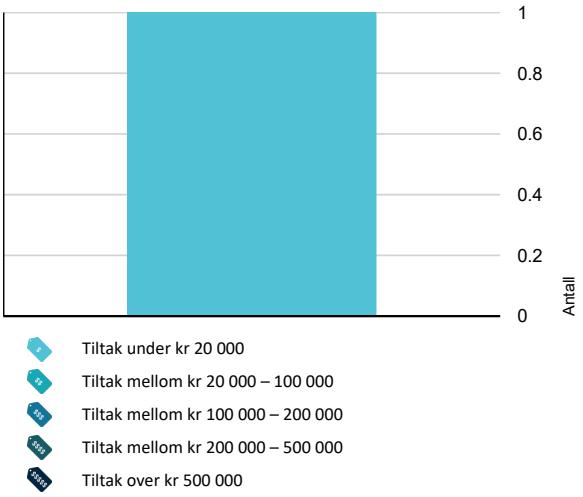
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten. På befaringsdagen var deler av overflater ikke tilgjengelige for inspeksjon som følge av at boligen var under fraflytting. Det kan derfor forekomme slitasje eller forhold som ikke fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

3. Bruk av rapporten
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved befaring ble det registrert svært begrenset avtrekkseffekt. Årsaken er ikke undersøkt nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Entrédøren tar borti karmen ved åpning og lukking.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert tydelig slitasje på parkett og enkelte overflater utover normal forventet bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til badet tar borti karmen.

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Fugene har vært utsatt for normal fuktbelastning i dusjsonen, og det er registrert svertesopp.

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert betydelig omfang av bomlyd i gulvfliser i dusjsonen. I tillegg er det registrert lokale skader i fugemasse ved sluk.

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrommet har smøremembran/tettesjikt med alder over ca. 15 år. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for svekkelser over tid.

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Skapdørene har svelling og avflassing i nedre kant.

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet har noe overflateslitasje samt svelling under benkeplaten ved vasken og oppvaskmaskinen.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsbelagt utvendig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre, samt brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédøren tar borti karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédøren bør justeres slik at den ikke tar borti karmen ved åpning og lukking, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre korrekt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen har betongdekke og rekkverk i glass og metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

Leiligheten var under fraflytting på befaringsdagen, og derfor var ikke alle overflater tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert tydelig slitasje på parkett og enkelte overflater utover normal forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parketten og øvrige overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av materialene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport



Slitasje på parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til badet tar borti karmen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren til badet bør justeres for å sikre fortsatt brukstid og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på døren.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Fugene har vært utsatt for normal fuktbelastning i dusjsonen, og det er registrert svertesopp.

Konsekvens/tiltak

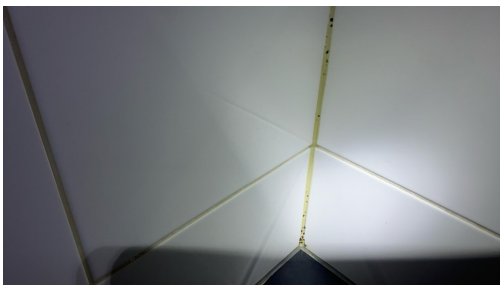
• Fuger bør skiftes ut.

Berørte fuger anbefales skiftet for å opprettholde god hygienisk og estetisk standard.
Svertesopp i fugene kan indikere vedvarende fuktbelastning, noe som øker risikoen for videre soppvekst og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport



Svertesopp i silikonfuge i dusj.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert betydelig omfang av bomlyd i gulvfliser i dusjsonen. I tillegg er det registrert lokale skader i fugemasse ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Bomlyd kan indikere mangelfull heft, noe som gir økt risiko for at flisene kan løsne eller sprekke over tid. Skader i fugemasse ved sluk kan føre til vanninntrengning og økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og utbedre både bomlyd og skader i fugemasse for å redusere risikoen for fremtidige skader og fuktskader i konstruksjonen.



Utvasking av fugemasse.



Sprekk i fuge.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har smøremembran/tettesjikt med alder over ca. 15 år. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for svekkelser over tid.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

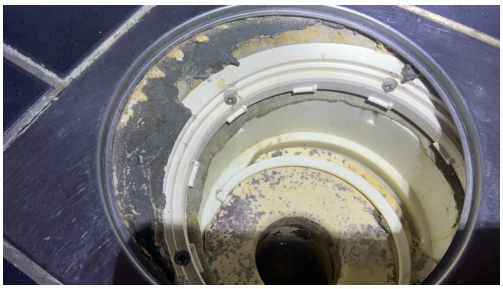
Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet bør holdes under observasjon, da økt alder på tettesjikt, sluk og overflater gir forhøyet risiko for svekkelser og fuktskader over tid.
Videre bruk forutsetter normal aktsomhet og vedlikehold.
Dersom det oppdages tegn til lekkasje eller fukt, bør det vurderes oppgradering av membran og sluk for å unngå vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner.



Sluk med synlig mansjett/duk under klemring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Skapdørene har svelling og avflassing i nedre kant.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skapdørene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på innredningen og redusert levetid.



Skade på innredning.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ligger til nabovegg og rom med faste installasjoner. Ved fuktindikative søk på overflater er det ikke registrert avvik.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøl/fryseskapet er frittstående.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har noe overflateslitasje samt svelling under benkeplaten ved vasken og oppvaskmaskinen.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov, og utskifting må forventes innen en fremtidig vedlikeholdsperiode.

Benkeplaten bør utbedres eller forsegles for å hindre ytterligere fuktsvelling og skadeutvikling på benkeplaten. Alternativt bør benkeplaten vurderes skiftet for å unngå økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, da manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for uoppdagede vannlekkasjer og følgeskader på kjøkkeninnredning og konstruksjon.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved bruk av platetopp.



Svelling under benkeplate.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved befaring ble det registrert svært begrenset avtrekkseffekt. Årsaken er ikke undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport

Funksjonen bør kontrolleres og feil utbedres.
Manglende eller redusert avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



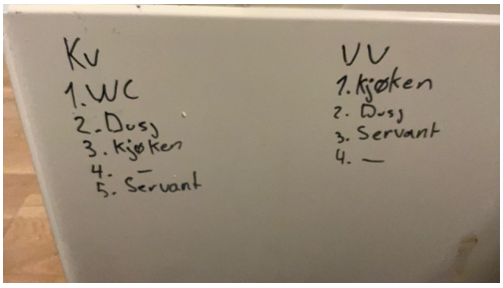
Avtrekk uten effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap for rør-i-rør-system er plassert i himling. Løsningens håndtering av eventuelt lekkasjevann er ikke nærmere undersøkt.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport



varmtvannsbereder påassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Nei

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?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

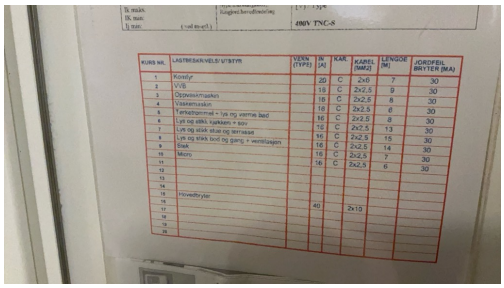
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor nærmere vurdering utført av registrert elektroinstallatør.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

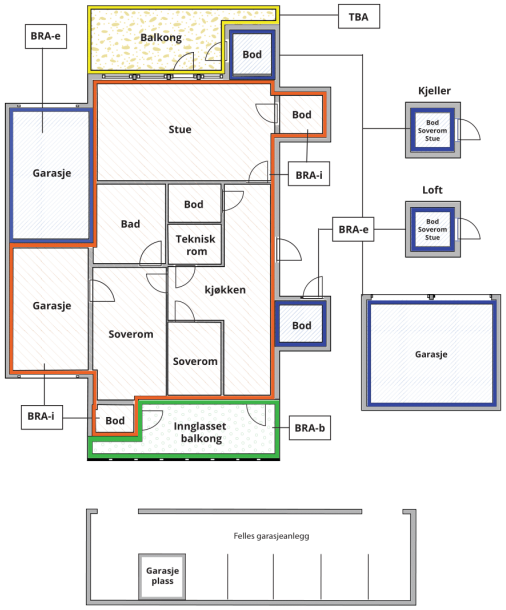
Hva er måleverdig areal?

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.

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	47	5		52	11
SUM	**47**	**5**			**11**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad/vaskerom, entré, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

BRA-e er sportsbod plassert i parkeringsanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	60	483		0	6235.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Visteleet 8

Hjemmelshaver
Vistestraen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
996442497			Rasmussen Evy Helen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiensommen ha beliggenhet på Viste i Randaberg kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 inneholder parkering, gang- og lekearealer, samt plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Visteleet 8 , 4073 RANDABERG
Gnr 60 - Bnr 483
1127 RANDABERG

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Visteleet 8, 4073 RANDABERG**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365760**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300123324**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **483**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0305**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **106,11**

Vedlegg: Energiattest

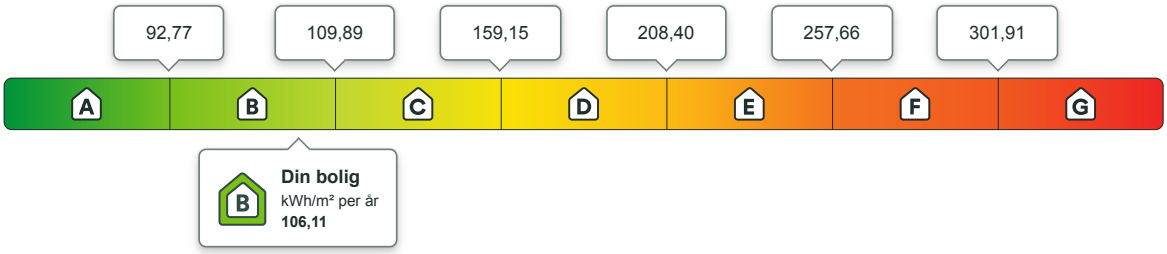
Visteleet 8, 4073 RANDABERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 647,26	**98,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Visteleet 8, 4073 RANDABERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Visteleet 8, 4073 RANDABERG



Tiltak

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: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

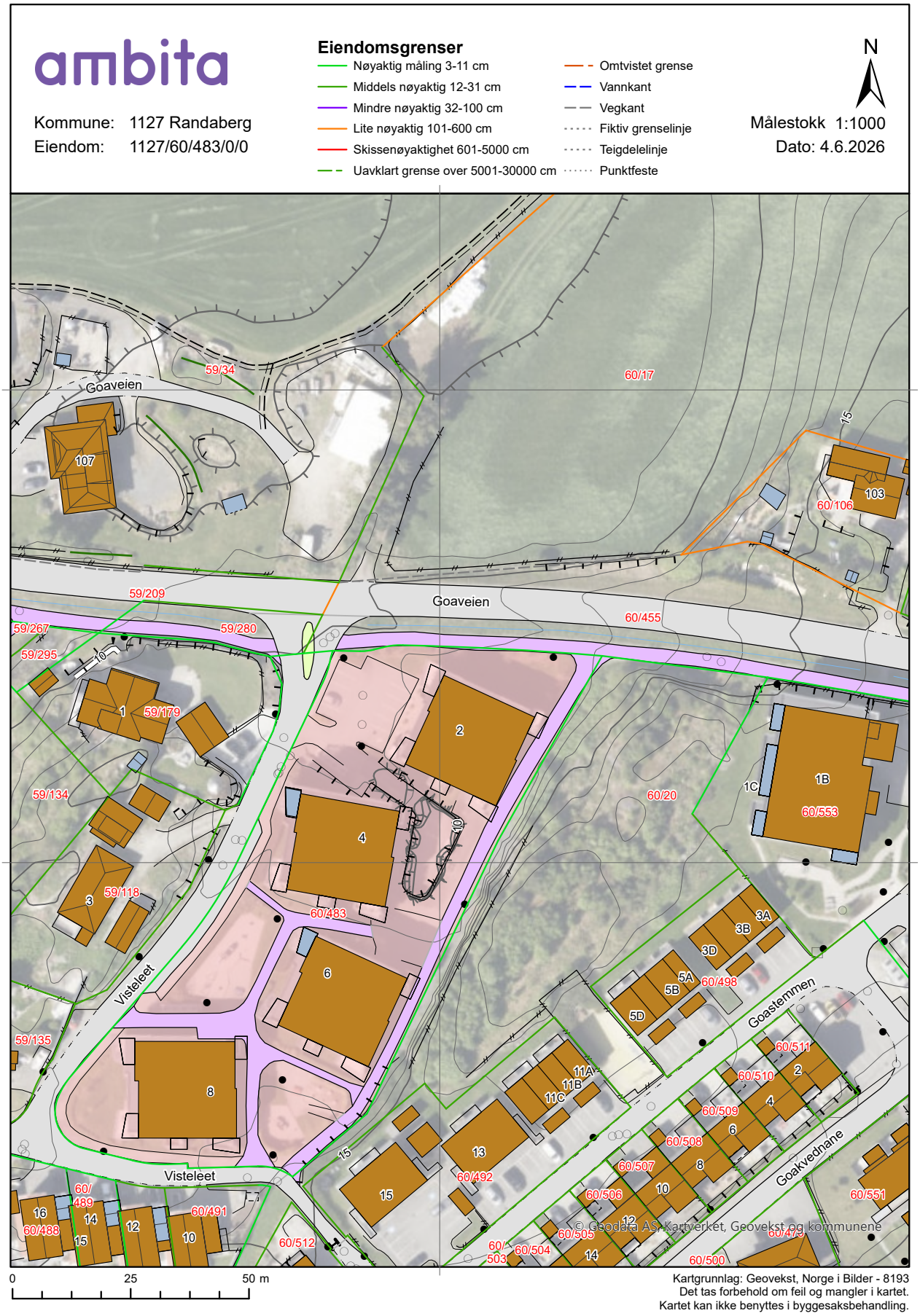
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.

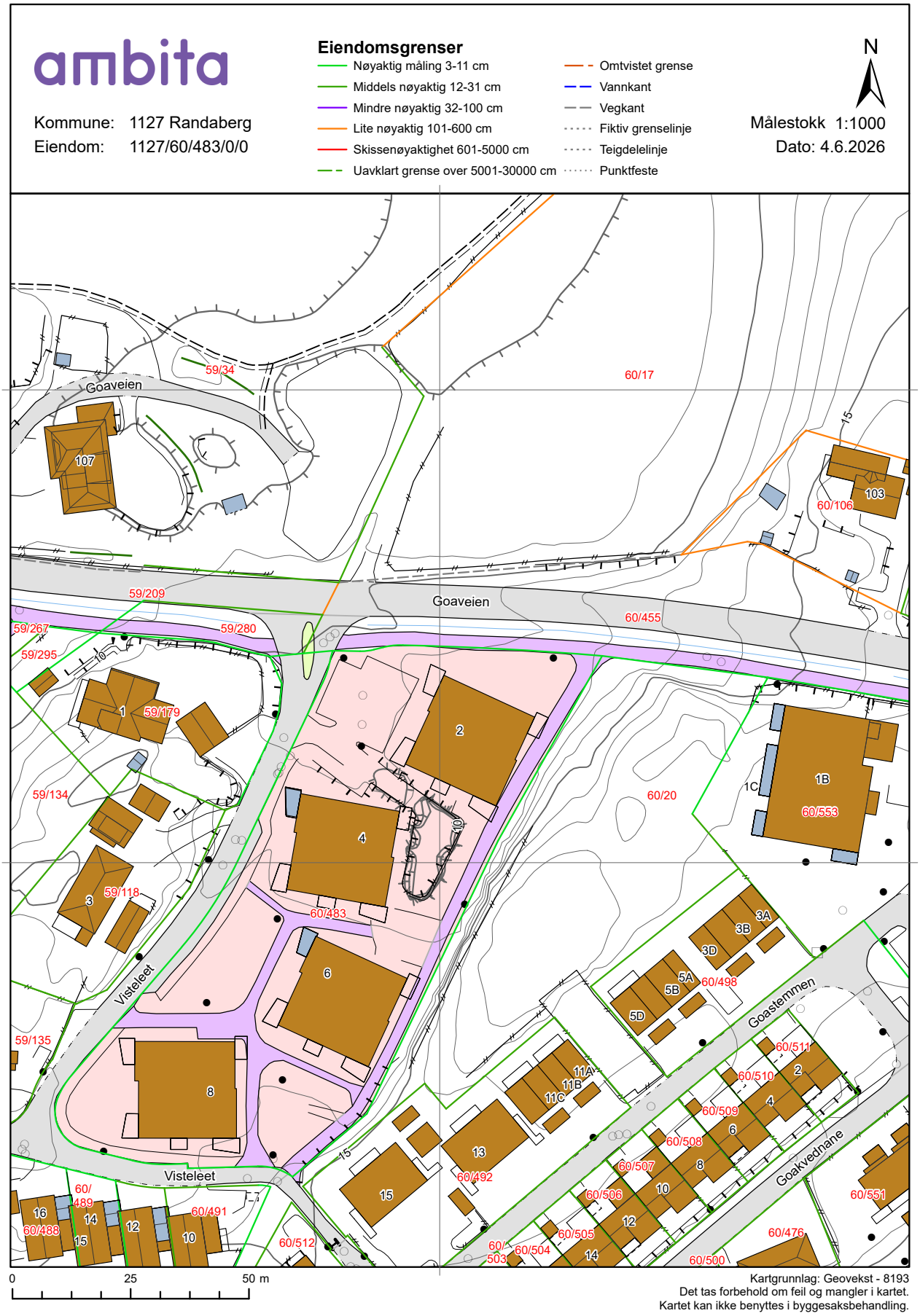
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

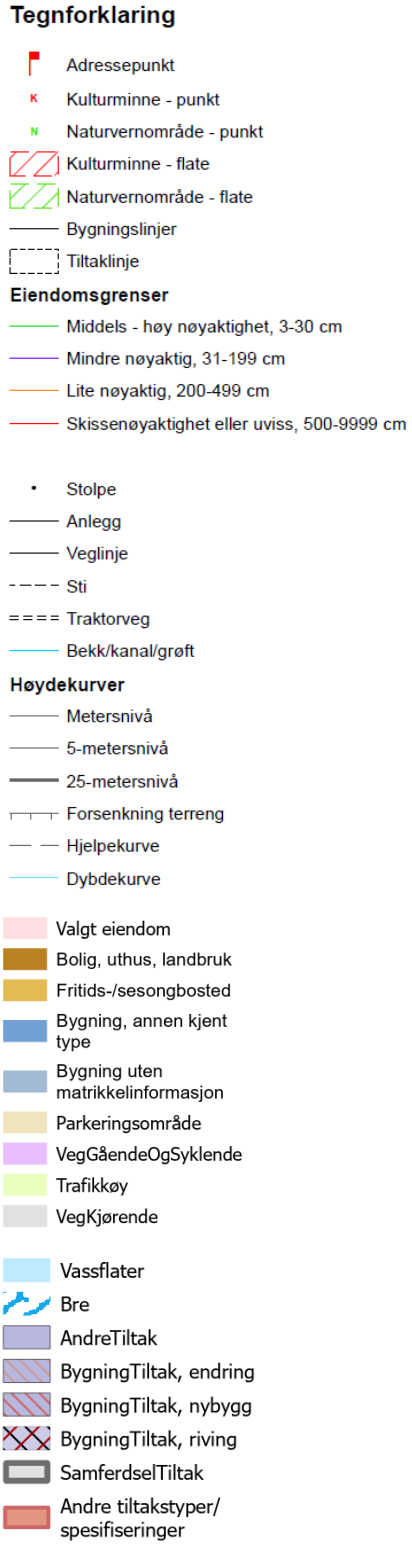
Vedlegg: Kommunalinformasjon



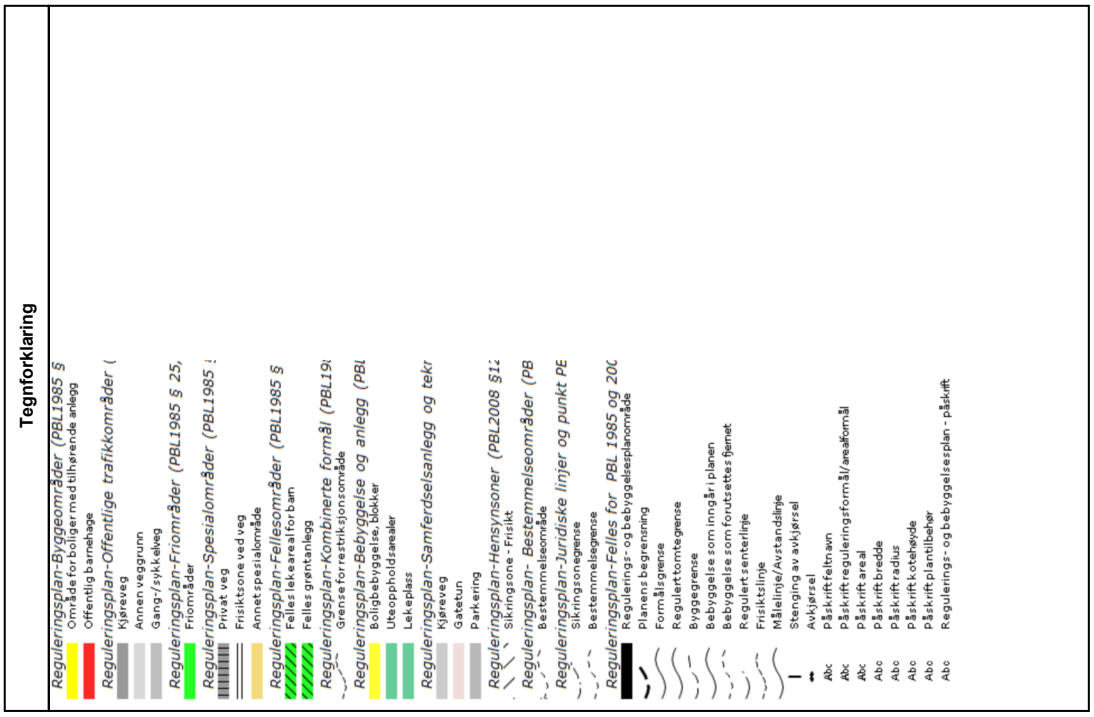
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Randaberg kommune

Saksnr.	Arkivkode	Sted	Dato
12/155-16	L12	Randaberg	08.09.2012

Reguleringsplan for Vestre Goa
Reguleringsbestemmelser ihht plan- og bygningsloven § 26

Utarbeidet av Asplan Viak AS 22.02.2007
Revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak sak 29/07.
Revidert 22.2.2010 i samsvar med delegert vedtak HNK 23/10 (delområde R2).
Revidert 10.09.2012 i samsvar med delegert vedtak KPU 1/12 (§ 2.1.1, delområde B9)

Formål
Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert boligbebyggelse og barnehage. Planen skal også sikre tilhørende fellesområder, atkomst og friområder. Utbyggingen skal ta hensyn til overordnede landskapskvaliteter.

1. Fellesbestemmelser
1.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven
For områder regulert til lavblokker, terrasserte leiligheter, rekkehus og barnehage skal det ved søknad om rammetillatelse følge med terrengsnitt og utomhusplan i M 1: 200. Utomhusplanen skal vise disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder over 0,7 m, material- og fargebruk, terrengbehandling. Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.

1.2 Miljø
I den grad mulig skal større trær bevares. Det tillates å opparbeide bolig- og friområder med trær og buskvegetasjon.

1.3 Radon
Det skal monteres godkjent radonsperre under gulv, evt. skal det dokumenteres at det ikke er behov for radonsperre.

1.4 Plassering av offentlige og felleselementer
Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området. Større antenneanlegg skal være felles og plasseres på en slik måte at det ikke er dominerende eller skjemmende.

1.5 Byggehøyde
Enkeltelementer som tårn, piper og lignende kan tillates utover maksimalt tillatt byggehøyde, ihht pkt 2.1.1.

1.6 Utforming
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges stor vekt på estetikk med et moderne preg og bruk av miljøvennlige materialer. Tekniske anlegg skal bygges inn i bygningene, primært innenfor regulerte høyder, eller skjermes med murer vegger eller lignende.

1.7 Geoteknikk
Det skal gjennomføres grunnundersøkelser i forbindelse med rammesøknad, og ved behov skal det gjennomføres nødvendige tiltak.

1.8 Støy
Det skal gjennomføres støytiltak langs FV474. Tiltakene skal gjennomføres innenfor områdene Bl 1, Bl 2, Bl 3, B 1 og FG 1. Utforming av tiltak og plassering skal ses i sammenheng med situasjonsplaner for boligområdene. Tiltakene skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

1.9 Vegetasjon
Det tillates ikke oppført vegetasjon nærmere vegkant enn 0,7 meter og med en maks høyde på 0,8 meter.

1.10 Energiløsninger
Det skal bygges lav-energi boliger med elektrisk oppvarming, men med mulighet for fyring med pellets eller ved.

1.11 Universell utforming
Det skal legges til rette for universell utforming av hele området.

2. Byggeområder

2.1 Fellesbestemmelser
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de viste byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense er formålsgrense byggegrense.

2.1.1
Største tillatte byggehøyde i meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng er vist i tabell. Maks % TU og % BYA beregnes av byggeområdet.

Felt	Maks Mønehøyde (meter)	Maks Gesimshøyde (meter)	Maks Gesimshøyde ved pulttak (meter)	Maks kotehøyde	Maks % TU	Maks % BYA, eksklusive garasje
Bl 1	12				100	
Bl 2	12				100	
Bl 3	12				100	
R1, R3, R4 og R7	10	8				30
R2	10	8				32,1
R5, R6	8	6,5				30
B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8,	7	5	6			20
B9	7	6	7			25
T				27		50

2.1.1 Garasjer
Det kan oppføres garasjer/carport i tilknytning til eneboliger og rekkehus. For rekkehus skal garasjer inngå i bygningskroppen eller kjede boligene sammen. Garasjer kan oppføres med en størrelse på inntil T-BRA 25 m^2 for rekkehus og inntil 36 m^2 for eneboliger. Det tillates en maksimal gesimshøyde på 3,2 meter. Når garasjeport er plassert mot veg skal minste avstand fra vegkant være 5 meter. Garasjer skal tilpasses hovedbygning. Garasjer skal tilpasses bolig i form, farge, material etc.

2.1.2 Terrengtilpasning
Boligene skal tilpasses terrenget på selve tomten og omkringliggende omgivelser. Dette gjelder både med hensyn til plassering av boligen og type bebyggelse. Ved søknad om rammetillatelse skal terrengtilpasning dokumenteres, terrenget før og etter tiltaket skal illustreres, jf punkt 1.1.

2.2 Bolig
2.2.1 Lavblokk (Bl) og Terrassert (T)
Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en situasjonsplan for det enkelte delområdet. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygning, fasader, atkomst, parkering, lekeplasser, gesims/mønehøyde, sol- og skyggediagram, terrengbehandling og utomhusarealer. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Jamfør for øvrig punkt 1.1.

Det skal være minimum 1,5 parkeringsplasser pr boenhet. Parkering skal fortrinnsvis legges under terreng, men det kan være gjesteparkering på bakkenivå. Det skal være sykkelparkering nær inngangsparti eller i parkeringskjeller. Det kan etableres parkering/boder mv under både bygge- og fellesområder.

Det skal legges til rette for felles avfallshåndtering innenfor boligområdet. Disse skal være nedgravde løsninger.

2.2.2 Rekkehus (R)
Rekkehusene skal tilpasses hverandre i form, størrelse, farge etc. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Innenfor det enkelte delområde skal bebyggelsen være av samme type, form, størrelser, uttrykk, farge etc.

Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr hovedboenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundærenhet.

Innenfor delområdet R2 tillates oppført firemannsboliger. Det skal være minimum 1,4 biloppstillingsplasser per boenhet hvorav minimum 4 HC-parkeringsplasser.

2.2.3 Enebolig (B)
Eneboligene skal tilpasses hverandre i form, størrelse, farge etc. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr hovedboenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundærenhet.

For område B8 og B9 skal det ved søknad om rammetillatelse utarbeides situasjonsplan. Denne skal vise plassering av bygninger, fasader, atkomst, parkering, gesims/mønehøyde, sol- og skyggediagram, terrengbehandling og utomhusarealer. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Jamfør for øvrig punkt 1.1.

2.2.4 Balkonger/utkragninger
Det kan tillates balkonger og lignende utkragninger i en høyde minimum 2,7 meter over bakkenivå, inntil 2,5 meter ut fra bygningskropp og over byggegrenser.

2.3 Offentlig barnehage
Det skal lages utomhusplan som viser terrengtilpasning, lekestativer, boder, vegetasjon etc. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

3. Offentlige trafikkområder

3.1 Felles
Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, lys, skilt og andre innretninger. Detaljplaner skal vise samlet areal regulert til offentlige trafikkområder. Planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

3.1 Kjøreveg
Det skal lages opparbeidelsesplaner som skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

3.2 Gang- og sykkelveg
Det skal lages opparbeidelsesplaner som skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

4. Friområder
Området skal opparbeides til rekreasjonsformål. I friområdet tillates oppført mindre innretninger som fremmer rekreasjon.

5. Felles områder
5.1 Felles Utomhusareal
Områdene er felles for boligene som omfattes av reguleringsplanen. Det skal etableres sandlekeplasser, og det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som utomhusareal. Sandlekeplasser skal være mellom 25-100 m^2 og lokaliseres i henhold til planen.

5.2 Felles atkomst
Felles atkomst skal godkjennes av kommunen.

5.3 Felles parkeringsplass
Parkering skal opparbeides i henhold til detaljplan.

6. Spesialområde
6.1 Annet spesialområde – felles avfallshåndtering
Det skal legges til rette felles avfallshåndtering. Det skal primært etableres avfallshåndtering i grunnen. Områdene er felles for eneboligene, rekkehusene og Bl 2.

6.2 Spesialområde frisiktssone
Det skal ikke plantes trær, busker eller gjerder med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum og nærmere offentlig vei enn 0,7 m. Kommunen kan kreve beplantning skåret ned ved utkjørsel i tråd med retningslinjer om frisikt.

7. Rekkefølge
7.1 Atkomst
Atkomstveger til gjeldende boligområde skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

7.2 Lekeareal
Sandlekeplasser tilknyttet de enkelte delområder skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

7.3 Renovasjon
Det skal sikres at tilstrekkelig renovasjonsløsning er ivaretatt før det gis brukstillatelse. Dette skal godkjennes av kommunen.

7.4 Fylkesveg
Det gis ikke brukstillatelse for boliger i planområdet før Fylkesvegen er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

7.5 Veger
Avlastningsvei, eller utvidelse av eksisterende veier, må være avklart før utbyggingsstart og ferdig utbygd før det blir gitt bruksrett.

7.6 Støy
Før det gis brukstillatelse for områdene Bl 1, Bl 2 og Bl 3 skal det være gjennomført støyskjermingstiltak mot Fv 474. Tiltakene skal være godkjent av ansvarlig myndighet.

Randaberg kommune

Arkipartner AS
Jens Zetlitzgt. 38

4008 STAVANGER

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
08/1104-35	GBR 60/0483	PLA/FEL/ES		05.08.2014

FERDIGATTEST

Byggested: **Gnr./bnr. 60/0483 – Visteleet 2, 4, 6 og 8**
Tiltak: **Nybygg boligblokker på 3 og 4 etasjer underbygget med felles garasjeanlegg**
Tiltakshaver: **Real Prosjektutvikling AS**
Ansvarlig søker: **Arkipartner AS**

Rammetillatelse er gitt 15.09.2008 og igangsettingstillatelse nr. 1 er gitt 27.08.2009 og igangsettingstillatelse nr. 2 er gitt 09.02.2010.

Midlertidig brukstillatelse for Visteleet 2 og 4 ble gitt 14.02.2011.
Midlertidig brukstillatelse for Visteleet 6 og 8 ble gitt 22.06.2011.

Anmodning om ferdigattest er mottatt 03.10.2011. Ettersendt dokumentasjon er mottatt 27.05.2014 og 04.08.2014.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven av 1985.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring er søknadspliktig og krever tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 93.

Merknad:
Redegjørelse i avviksrapport for avfall mottatt 04.08.2014 aksepteres.

Randaberg kommune, Postboks 40, 4096 Randaberg
Tlf. 5141 4100 / Fax. 5141 9696
Epost post@randaberg.kommune.no Org.nr. 934 945 514

Sammen skaper vi den grønne landsbyen

Med vennlig hilsen

Einar Serigstad
saksbehandler byggesak

Kopi til:
Brannvesenet Sør-Rogaland IKS, Att.: T. Torkelsen, Jærveien 107, 4318 SANDNES
Tiltakshaver: Real Prosjektutvikling AS, Løkkeveien 51, 4008 STAVANGER

Randaberg kommune

Arkipartner AS
Jens Zetlitzgt. 38

4008 STAVANGER

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
08/1104-28	GBR 60/0483	TEK/BYG/ES		22.06.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt 15.09.2008, igangsettingstillatelse nr. 1 er gitt 27.08.2009 og igangsettingstillatelse nr. 2 er gitt 09.02.2010.

Gjelder: *Nybygg boligblokker (2 stk.) – Visteleet 6 og 8*
Byggested: *Visteleet 6 og 8*
Tiltakshaver: *Real Prosjektutvikling AS*

Anmodning om brukstillatelse vedlagt nødvendige kontrollerklæringer er mottatt her 09.06.2011. Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningsloven § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Merknader/vilkår:

- Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 22.08.2011, jf. ferdigmelding datert 07.06.2011.
- Det forutsettes at nødvendige sikringstiltak er truffet i forbindelse med de resterende arbeidene på eiendommen, jf. pbl. §§ 98 og 100 og byggherreforskriften.
- Sluttrapport avfallsplan må sendes inn ved anmodning om ferdigattest, jf. innsendt brev datert 07.05.2011.
- Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. Ferdigattest utstedes når de resterende arbeider er ferdigstilt. Det er ansvarlig søker sitt ansvar at det anmodes om ferdigattest. Kommunen skal gjennomføre befaring før ferdigattest blir gitt.

Postadresse:
Postboks 40
4096 Randaberg

Besøksadresse:
Randabergveien 370
Randaberg

Telefon: 51414100
Telefaks: 51419797

Med vennlig hilsen

Per Øyvind Wisløff
avdelingsleder byggesak og oppmåling

Einar Serigstad
saksbehandler byggesak

Kopi til:
Randaberg likningskontor, Postboks 8103, 4068 STAVANGER
Brannvesenet Sør-Rogaland IKS, Att.: T. Torkelsen, Jærveien 107, 4318 SANDNES
Tiltakshaver: Real Prosjektutvikling AS, Løkkeveien 51, 4001 STAVANGER

Kommunens saksnr.

Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
60	483				

Adresse: Visteleet, Vestre Goa

Postnr. 4070 Poststed RANDABERG

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for: Visteleet 6 og 8

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 22.08.2011

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ]
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	1 - 2	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	07. - 30	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	1 -	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Arkipartner AS

Dato: 07.06.2011 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Ivar Egge

Copyright NBR Nr. 5167 **Nr. 705167** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Randaberg kommune

Arkipartner AS
Jens Zetlitzgt. 38

4008 STAVANGER

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
08/1104-24	GBR 60/0483	TEK/BYG/ES		14.02.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse er gitt 15.09.2008, igangsettingstillatelse nr. 1 er gitt 27.08.2009 og igangsettingstillatelse nr. 2 er gitt 09.02.2010.

Gjelder: *Nybygg boligblokker (2 stk.) – Visteleet 2 og 4*
Byggested: *Visteleet 2 og 4*
Tiltakshaver: *Real Prosjektutvikling AS*

Anmodning om brukstillatelse vedlagt nødvendige kontrollerklæringer er mottatt her 25.01.2011. Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningsloven § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Merknader/vilkår:

- Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 25.06.2011, jf. ferdigmelding datert 24.01.2011.
- Det forutsettes at nødvendige sikringstiltak er truffet i forbindelse med de resterende arbeidene på eiendommen, jf. pbl. §§ 98 og 100 og byggherreforskriften.
- Sluttrapport avfallsplan må sendes inn ved anmodning om ferdigattest, jf. innsendt brev datert 24.01.2011.
- Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. Ferdigattest utstedes når de resterende bygningene (Visteleet 6 og 8) inkludert uteområder er ferdigstilt. Det er ansvarlig søker sitt ansvar at det anmodes om ferdigattest. Kommunen skal gjennomføre befaring før ferdigattest blir gitt.

Postadresse:
Postboks 40
4096 Randaberg

Besøksadresse:
Randabergveien 370
Randaberg

Telefon: 51414100
Telefaks: 51419797

Med vennlig hilsen

Per Øyvind Wisløff
avdelingsleder byggesak og oppmåling

Einar Serigstad
saksbehandler byggesak

Kopi til:
Randaberg likningskontor, Postboks 8103, 4068 STAVANGER
Brannvesenet Sør-Rogaland IKS, Att.: T. Torkelsen, Jærveien 107, 4318 SANDNES
Tiltakshaver: Real Prosjektutvikling AS, Løkkeveien 51, 4001 STAVANGER

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
60	483				

Adresse: Visteleet, Vestre Goa
Postnr.: 4070 Poststed: RANDABERG

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Visteleet 2 og 4

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Visteleet 6 og 8	25.06.2011	
Utomhusområde	25.06.2011	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 25.06.2011

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	07 - 20	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	02 - 03	[ ]

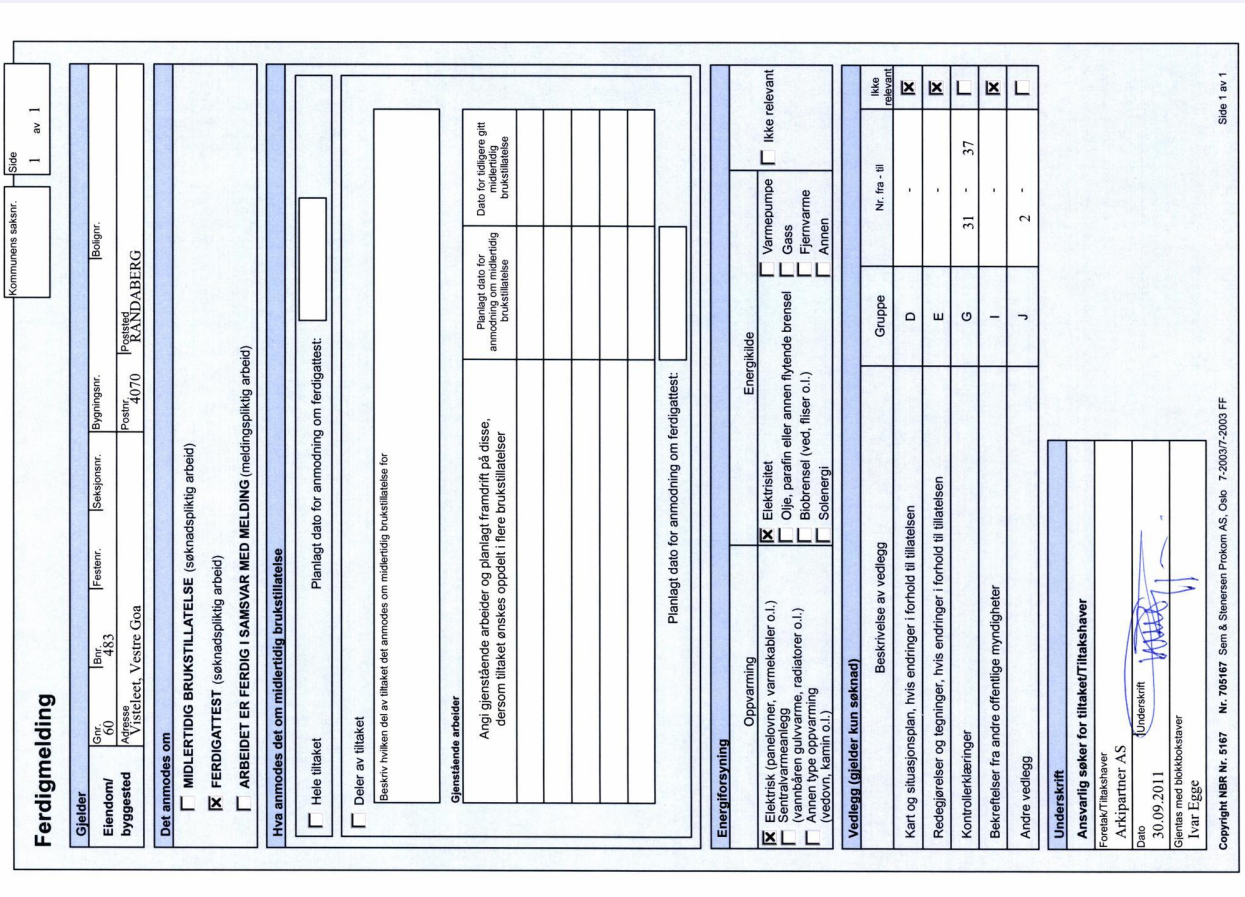
Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Arkipartner AS
Dato: 24.01.2011 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: Ivar Egge

Copyright NBR Nr. 5167 **Nr. 705167** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 60	Bnr. 483	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Visteleet, Vestre Goa				Postnr. 4070	Poststed RANDABERG

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	31 - 37	☐
Bekrefteiser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	2 -	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Arkipartner AS

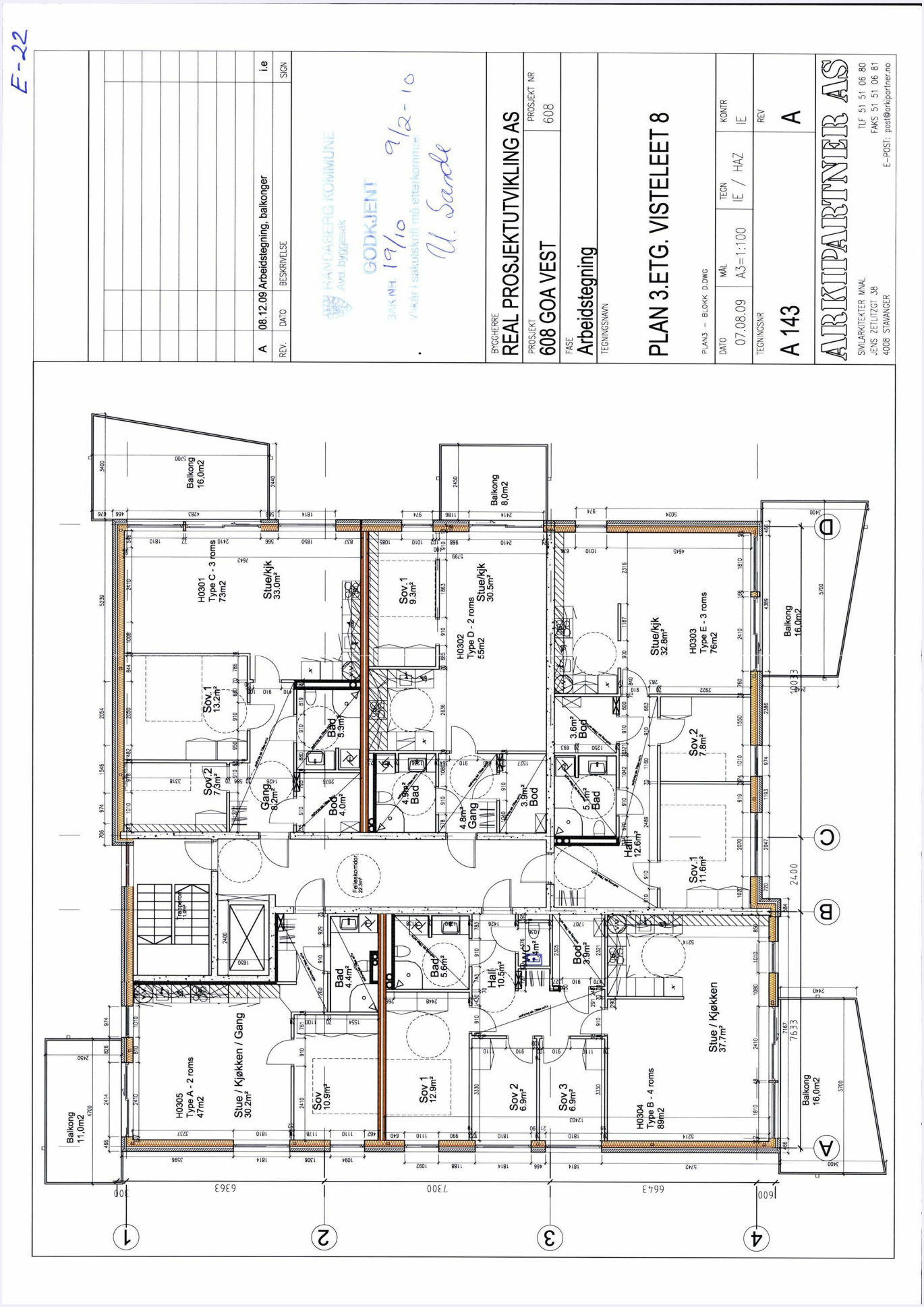
Dato: 30.09.2011 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Ivar Egge

Copyright NBR Nr. 5167 **Nr. 705167** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-200307-2003 FF

Side 1 av 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vistestraen Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Vistestraen Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

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

Mandag 01.06.2026, kl. 16:30
Kantinen Goa skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.
Fra 14.05.2025 til 01.06.2026

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 170000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Eli-Ann Rasmussen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal velges et styremedlem for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.
Kristian Evertsen er forespurt og har sagt seg villig til å fortsette som varamedlem.

Forslag til vedtak: Styret stemmer for det

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: _____ ble valgt.

207 Vistestraen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 072 240	2 872 236	3 774 789
Innbetalt til felles lån - avdrag		4 424 906	4 458 318	0
Innbetalt til felles lån - renter		3 023 830	3 503 218	0
Leieinntekt garasje		51 671	42 100	51 600
Andre driftsinntekter		0	10 563	0
Lading el-bil		72 295	52 496	54 000
Sum Inntekter		**10 644 941**	**10 938 930**	**3 880 389**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	171 150	171 150	199 675
Forretningsførerhonorar		154 823	147 168	162 100
Tilleggstjenester forretningsfører		51 184	62 278	50 800
Revisjonshonorar	2	16 201	15 101	16 000
Vaktmestertjenester		257 910	250 872	266 000
Drift og vedlikehold	3	927 467	1 055 118	855 500
TV og/eller internett		163 868	152 508	170 000
Renovering	4	0	211 569	0
Forsikringer		475 260	453 936	506 000
Kommunale avgifter		972 103	940 752	1 114 000
Energi/strøm		212 293	181 831	190 000
Kontingent Boligbyggelag		24 850	21 300	24 850
Administrasjonskostnader		38 023	40 844	28 500
Sum kostnader		**3 465 133**	**3 704 427**	**3 583 425**
Driftsresultat		**7 179 809**	**7 234 504**	**296 964**
Finansielle poster				
Renteinntekter		38 813	111 624	20 000
Kundeutbytte		6 734	1 223	3 000
Rentekostnader		3 157 567	3 639 526	122 000
Netto finanskostnader		**3 112 020**	**3 526 679**	**99 000**
Resultat	5	**4 067 789**	**3 707 824**	**197 964**

207 Vistestraen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	6	175 852 000	175 852 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**175 852 000**	**175 852 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 479	25 633
Forskuddsbetalte kostnader		123 563	132 769
Andre fordringer		5 000	10 376
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		522 953	1 264 757
Sum omløpsmidler		**670 995**	**1 433 535**
SUM EIENDELER		**176 522 995**	**177 285 535**

207 Vistestraen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		355 000	355 000
Opptjent egenkapital		26 386 044	22 318 256
Sum egenkapital	7	**26 741 044**	**22 673 256**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	64 560 353	68 974 076
Pant- og gjeldsbrev lån	8	2 336 468	2 411 835
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	38 785 118	38 797 835
Borettsinnskudd		43 874 250	43 874 250
Sum langsiktig gjeld		**149 556 189**	**154 057 996**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fælleskostnader		693	25 122
Leverandørgjeld		193 248	460 228
Påløpne renter		665	751
Annen kortsiktig gjeld		31 157	68 182
Sum kortsiktig gjeld		**225 762**	**554 283**
Sum gjeld		**149 781 951**	**154 612 279**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**176 522 995**	**177 285 535**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Eli-Ann Rasmussen	Ingrid Lundberg Tveit	Heidi Sofie Stenberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 207 Vistestraen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum personalkostnader	**171 150**	**171 150**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	11 620	11 370
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	684 782	705 402
6630 Vedlikehold uteområde	26 229	138 771
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 568	10 802
6730 Teknisk rådgivning	39 774	76 567
6780 Drifts- og serviceavtaler	138 319	105 031
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 176	7 176
Sum	**927 467**	**1 055 118**

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Tak og gesimser	**0**	**211 569**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**4 067 789**	**3 707 824**
Avdrag på lån	-4 501 807	-5 260 871
Endring disponible midler	**-434 018**	**-1 553 046**
Omløpsmidler	**670 995**	**1 433 535**
Kortsiktig gjeld	**225 762**	**554 283**
Disponible midler	**445 233**	**879 252**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Ladeopplegg Visteleet 2	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	175 852 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	175 852 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 750	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	175 852 000
Anskaffelsesår :	2018	2011
Antatt levetid i år :	5	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	355 000	0	355 000
Egenkapital	26 386 044	4 067 788	22 318 256
Sum Egenkapital	**26 741 044**	**4 067 788**	**22 673 256**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Rogaland Sparebank	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	**32607729475**	**135579399**	**135581171**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2012	2012
Rentesats:	5.20 %	4.30 %	4.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043	30.09.2041	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	59 340 000	72 282 750
Lånesaldo 01.01:	2 411 835	31 361 718	37 612 358
Avdrag i perioden:	75 367	1 865 525	2 548 197
Lånesaldo 31.12:	**2 336 468**	**29 496 193**	**35 064 160**
Saldo 5 år frem i tid:	1 877 581	20 195 558	24 541 551
Andelssaldo 01.01:	0	17 225 515	21 572 320
Innbetalt IN i perioden:	0	596 062	1 026 070
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	726 126	908 723
Andelssaldo 31.12:	**0**	**17 095 451**	**21 689 667**
Sum pantegjeld for lån:	**2 336 468**	**46 591 644**	**56 753 827**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 149 556 189 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 175 852 000.

Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Vistestraen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vistestraen Borettslag

Styreleder	Eli-Ann Rasmussen (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Ingrid Lundberg Tveit (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Heidi Sofie Stenberg (sign.)	28.04.2026

KPMG A S
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vistestraen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vistestraen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

R R

P ve e av KPMG S
Sere er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Vistestraen Borettslag

Vistestraen Borettslag ligger i Randaberg kommune og består av 71 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 996442497.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Eli-Ann Rasmussen
Styremedlem, Heidi Sofie Stenberg
Styremedlem, Ingrid Lundberg Tveit
Varamedlem, Anne Irene S. Raustein
Varamedlem, Kristian Evertsen

Styrets arbeid i perioden

Noe av syrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter og behandlet en rekke løpende saker. Arbeidet har vært preget av oppfølging av vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler og generell drift av borettslaget.

I tillegg til de formelle møtene har styret:

- Gjennomført hjemmebesøk og befaringer hos beboere ved behov.
- Håndtert omfattende korrespondanse via e-post og telefon.
- Deltatt på kurs, seminarer og møter med forretningsfører/entreprenører
- Kaffidrøs med styret» for å fremme det sosiale miljøet.

- Serviceavtaler og forsikring
-Styret har arbeidet aktivt med å sikre bedre betingelser og kvalitet på tjenestene i borettslaget. Følgende avtaler er inngått eller fornyet:

- Vaktmester, renhold og grøntanlegg: Ny avtale med Flotte Randaberg.
- Heis: Serviceavtale med TK Elevator.
- Forsikring: Ny og forbedret avtale med IF.
- Dør og port: Serviceavtale med Dør og Port.
- Vedlikehold og drift
- Det er utført arbeid på bygningsmassen og fellesarealer og grøntanlegget

- Balkongprosjektet: Omfattende arbeid med utbedring av lekkasjer, inkludert møtevirksomhet og oppfølging av entreprenører.

- Tekniske anlegg: Service på branndører, nødutganger, heis og det elektriske anlegget (inkludert EL-kontroll).

- Garasje: Kontroll av brannutstyr og oppfølging av leie av parkeringsplasser.

- Utomhus: Salting, strøing, mosefjerning, planting ol

- Callinganlegg: Styret har utredet utskifting. På grunn av kostnader knyttet til balkongutbedringene, vil dette bli prioritert når økonomien tillater det for å unngå nye lån. Vi tenker å spare opp til det.

-. HMS og sikkerhet

- Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i fellesarealer, mens den enkelte boligeier har ansvar for fungerende brannvarsler og slokkeutstyr i egen leilighet.

- Sikkerhet: Vi minner beboere i 1. etasje om at balkongdører skal holdes låst og ikke benyttes som inngang, for å hindre uvedkommende adgang og slitasje av balkongdør og uteområdet.

- Rømningsveier: Fellesgangene skal holdes fri for sykler og utstyr. Lading i fellesarealer er strengt forbudt.

- Bomiljø og ordensregler (Viktige påminnelser)

- For å holde fellesutgiftene nede og trivselen oppe, må alle beboere følge ordensreglene og vedtektene

- Dyrehold: Det er søknadsplikt for dyrehold. Fellesområdene er ikke et toalett; dyreeiere må benytte kattedo inne og plukke opp etter hundene sine. Dette er et HMS-spørsmål og påfører borettslaget store kostnader til renhold.

- Forsøpling og hærverk: Vi opplever dessverre mye hærverk og forsøpling av snus, sneiper og reklame. Styret/vaktmester må bruke mye tid på å rydde og utbedre dette. Vi oppfordrer alle til å melde fra om hærverk til styret.

- Parkering: Bil nr. 1 skal stå på egen plass. Gjesteparkering er kun for gjester (ikke bil nr. 2 eller arbeidsbiler). HC-plasser krever gyldig bevis.

- Avfall: Søppelsjaktene er kun for vanlig husholdningsavfall. Grovavfall fra boder eller flytting må kjøres bort av den enkelte.

- Vedlikehold av balkong: Alle må holde egne sluk på balkongen rene for å unngå oversvømmelse og vannskader hos naboen under.

- Styret ønsker å takke alle som bidrar positivt til fellesskapet!

Vennlig hilsen,

Styret i borettslaget

Styrets planer fremover

Fortsette med det vi gjør og ta nye utfordringer/oppgaver/saker som kommer eller dukker opp, fullføre balkonglekkasjene ol.

Skal ha vedlikehold og fjerne mose på veggene

Forsikringsavtale

Vistestraen Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562835.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vistestraen Borettslag mandag 01.06.2026 kl. 16:30 - Kantinen Goa skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Bate representant

Vedtak:

Tobias Lorentzen ble valgt til møteleder og Tobias Lorentzen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Solveig Næss ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det møtte 10 andelseiere og innlevert 3 godkjente fullmakter.
Totalt 13 stemmeberettigede.
I tillegg møtte Tobias Lorentzen fra Bate boligebyggelag.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Fra 14.05.2025 til 01.06.2026

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 170.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Eli-Ann Rasmussen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:

Eli-Ann Rasmussen ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal velges et styremedlem for to år.

Vedtak:

Anne Irene S. Raustein ble valgt som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.
Kristian Evertsen er forespurt og har sagt seg villig til å fortsette som varamedlem.

Vedtak:

Kristian Evertsen og Heidi Stenberg ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Solveig Næss og Laila Pettersen ble valgt til valgkomité.

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Eli-Ann Rasmussen ble valgt som delegert.

5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Eli-Ann Rasmussen - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Anne Irene S. Raustein - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Ingrid Lundberg Tveit - valgt for to år i 2025
Varamedlem: Kristian Evertsen - valgt for ett år i 2026
Varamedlem: Heidi Stenberg - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

Protokoll for Vistestraen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tobias Lorentsen (sign.)	02.06.2026
Sekretær	Tobias Lorentsen (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Solveig Næss (sign.)	02.06.2026

Boligopplysninger:

Vistestraen Borettslag
Visteleet 8
4073 RANDABERG

Vår ref.: 207/66
Type: Borettslag
Eiere: Evy Rasmussen

Organisasjonsnr: 996 442 497 **Andelsnr:** 66

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 228**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader enhetsbasert	638
	A konto renter	1 783
	A konto avdrag	-1 688
	A konto avdrag	-2 057
	A konto avdrag	2 057
	A konto renter	1 464
	Felleskostnader	2 590
	A konto renter	-1 783
	A konto renter	-1 464
	A konto avdrag	1 688

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 24 737 Gjeld siste årsoppg.: 24 958
Klient ajourf. lån: 104 467 450,64 Klient gj. s. årsoppg.: 66 896 821

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135581171, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 08.06.2026: 32 415 133
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 554 760
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 525 830
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 135579399, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 08.06.2026: 26 674 830
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 455 427
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 431 676
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 32607729475, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.06.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 08.06.2026: 2 315 826
Andel av saldo: 24 738
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2043)

Boligopplysninger:

Vistestraen Borettslag
Visteleet 8
4073 RANDABERG

Vår ref.: 207/66
Type: Borettslag
Eiere: Evy Rasmussen

Organisasjonsnr: 996 442 497

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eli-Ann Rasmussen
Adresse: Visteleet 2
Postnr/-sted: 4073 RANDABERG
Telefon: Mob.: 40847431
E-post: styret@vistestraen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	24 958	Andre inntekter:	487
Annen formue:	4 763	Utgifter:	1 798		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	411 250
Andelsnr:	66	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2010
Gårds/bruksnr: 60/483
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562835

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.06.2011	Første innflytting:	01.06.2011	SSBnr:	H0305
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	47		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Type A		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Vistestraen Borettslag	**Vår ref.:**	207/66
Visteleet 8	**Type:**	Borettslag
4073 RANDABERG	**Eiere:**	Evy Rasmussen

Organisasjonsnr: 996 442 497

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Borettlaget består 4 bygninger med totalt 71 leiligheter fra 47 - 89 kvm
- Standard ordensregler
- Vedtatt mulighet for innglassing av balkong.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Vaktmestertjenste
- Boligselskapet har kollektiv avtale for TV - Internett. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for

Vistestraen borettslag
(org nr 996 442 497).

tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøte den 25.11.2010, sist endret på generalforsamling 7. april 2016.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Randaberg kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Notater

VISTELEET 8

Nabolaget Endrestø/Viste hageby - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Viste strandhotell Linje 15, X76	**3 min** 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**13 min** 9.5 km
Stavanger Sola	**23 min**

SKOLER

Goa skole (1-10 kl.) 342 elever, 24 klasser	**17 min** 1.5 km
Harestad skole (1-10 kl.) 594 elever, 35 klasser	**5 min** 2.4 km
Randaberg videregående skole 850 elever	**7 min** 3.2 km
The International School of Stavanger 255 elever	**13 min** 6.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Viste Strandhotell	**3 min**

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

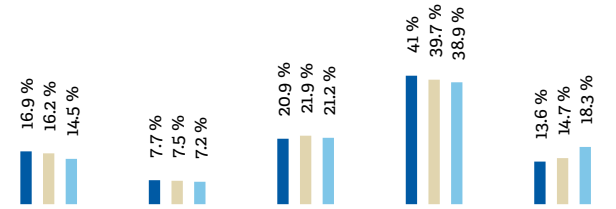
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Viste barnehage (1-5 år) 81 barn	**4 min** 0.3 km
Endrestø friluftsbarnehage (1-6 år) 45 barn	**15 min** 1.3 km
Vistestølen barnehage (0-5 år) 86 barn	**21 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Randaberg Post i butikk, PostNord	**22 min** 1.9 km
Coop Mega Randaberg PostNord	**23 min** 2 km

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

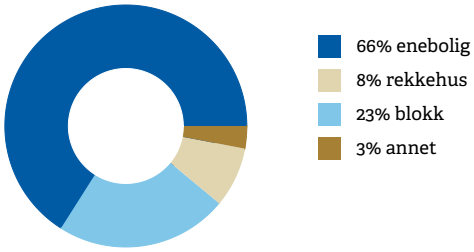
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

SPORT

Viste strand - ballbinge Ballspill	**3 min** 0.3 km
Viste hageby balløkke Ballspill	**10 min** 0.9 km
Raft treningsstudio	**5 min**
SKY Fitness Randaberg	**6 min**

BOLIGMASSE



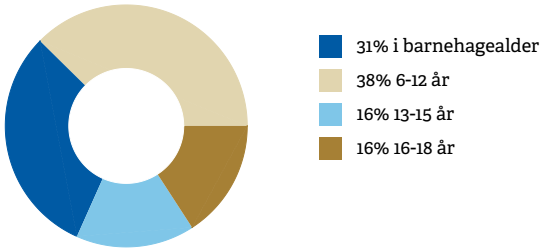
«Veldig trygt nabolag, lite støynivå og nærhet til stort sett alt.»

Sitat fra en lokalkjent

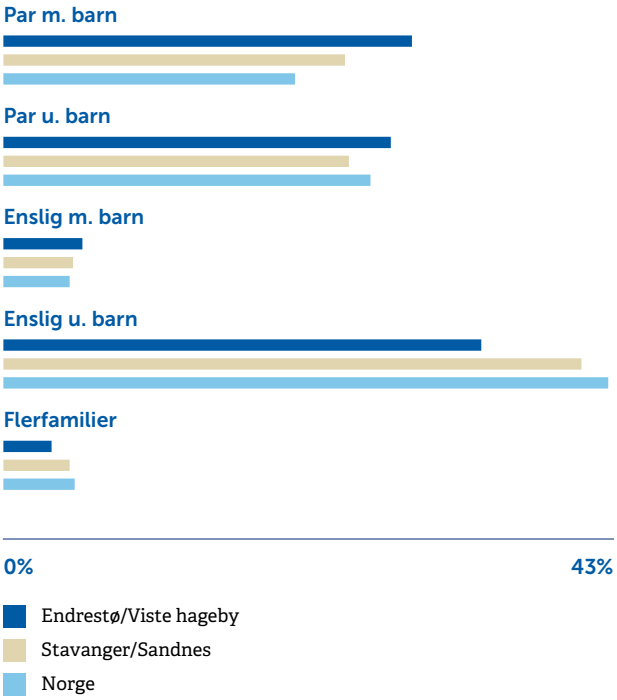
VARER/TJENESTER

Sentrum21	**21 min**
Apotek 1 Randaberg	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

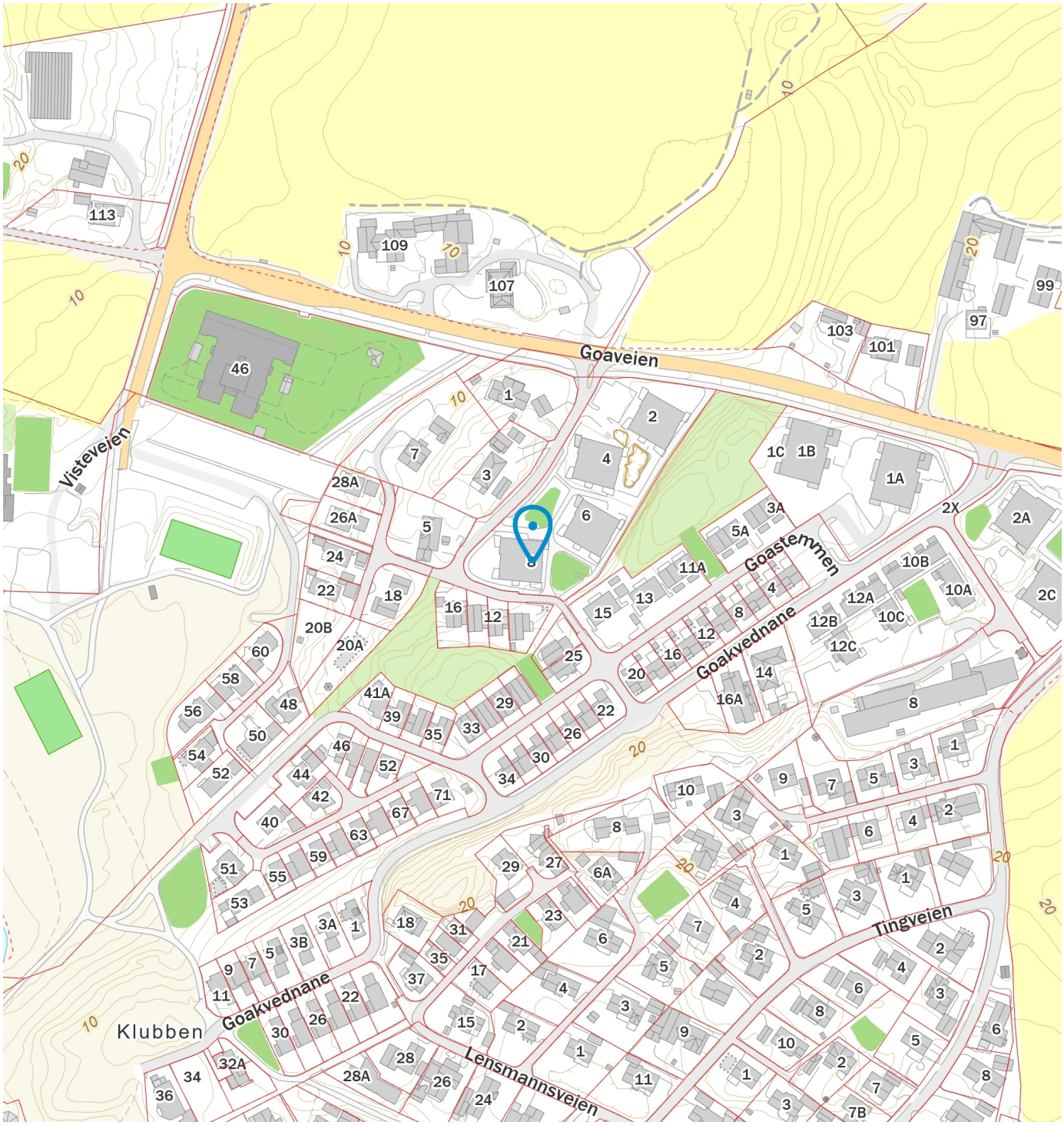


SIVILSTAND

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

FINN 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





FINN 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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

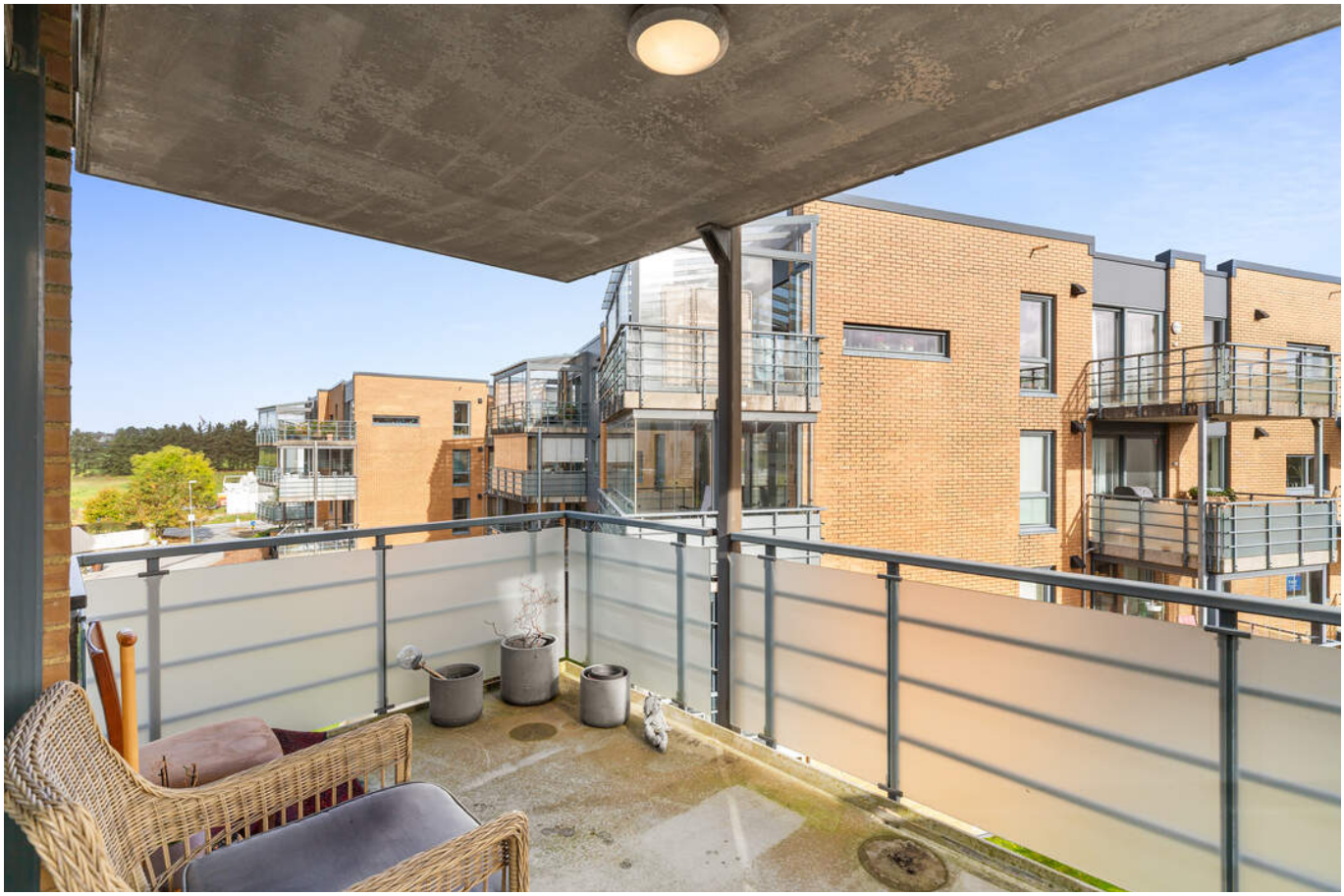
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2210260076 / Margareth Jensen, tlf. 92806446
Visteleet 8, 4073 Randaberg
Andels nr. 66 i Vistestraen Borettslag, org.nr. 996442497

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

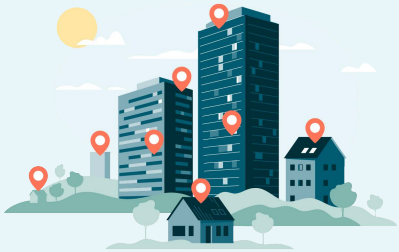
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2210260076
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Margareth Jensen
Eiendomsmegler MNEF

928 06 446
margareth.jensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sola
Postboks 162, 4097 SOLA

eiendomsmegler1.no