PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

VARHEIHAGEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Varheihagen 8, 4073 RANDABERG
RANDABERG kommune
gnr. 60, bnr. 412

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1451 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KA6736

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbfales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen fra 1990 og er en enebolig med to etasjer i tillegg til kjeller. Boligen er oppført med grunnmur i betong, over grunnmur er vegger i trekonstruksjoner, som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller er med trebjelkelag og yttertak er i trekonstruksjon som utvendig er tekket med betongtakstein. Boligen er har hatt jevnligvedlikehold og enkelte oppgraderinger og framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Eneboligen har en alder på 36 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner er utført i metall, mens taknedløpene er i plast og tilkoblet avløpsrør i terrenget. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående og liggende bordkledning. Kledningen er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke synlig for vurdering, annet enn fra underliggende etasje. Det er kaldloft og åpen konstruksjon over den delen med soverom. Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Bygningen har malt kjellerdør, hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong er oppført i trekonstruksjon. Utvendige trapper er oppført i tre og betongkonstruksjon. Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på utvendige trapper.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Det er gjenstående arbeid enkelte steder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i kjeller er i betong. Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 74mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant og toalett. Opplegg for dusj.
Det er naturlig ventilering.

Bad/vaskerom i kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom i kjeller
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Membran ved terskel er ikke synlig men høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm om membran er trukket opp på terskel. Fall
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleretasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, 2 stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Plastrør er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom, i tillegg til ventiler i vegger og vinduer. Boligen har 2 varmtvanns tanker, en på 200 liter og en på 120 liter. Bereder på 120 liter er for underetasjen mens den på 200 liter dekker 1 og 2 etasje. Disse er skiftet i mai 2026. Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som

Beskrivelse av eiendommen

er tilknyttet sikringstavle plassert i boden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1990. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet har belegningsstein. Det er terrasser i trekonstruksjon og trapp ved inngang i betong. Tomten har en relativt flat utforming uten særlig fall på terrenget ut fra boligen, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning langs grunnmuren. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, for eksempel ved justering av terreng eller etablering av drenerende masser. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

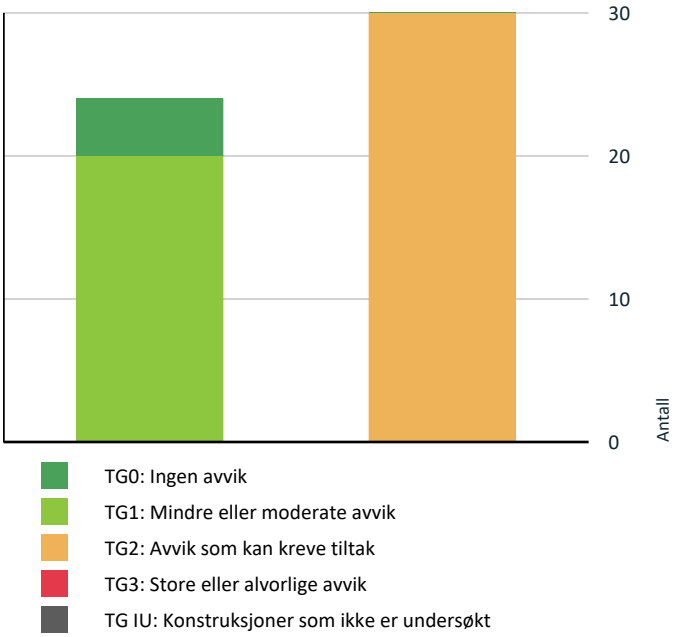
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggegodkjente tegninger for kjeller så er badet godkjent som hobbyrom, soverommet er godkjent som bod. På byggegodkjente tegninger for loft så er dette uinnredet. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som må omsøkes. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette byggegodkjent. For at disse rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Takshingel på bod Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Undertaket har misfarging, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller aldring. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom tilstanden forverres.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis mager overflatebehandling på kledningen.
Kledningen viser stedvis tegn til slitasje.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Loftsluken til den delen av loftet som har kaldloft, er utett.

Utvendig > Vinduer fra byggeår Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra byggeåret viser tegn til slitasje, med slitte karmer og sprekker i treverket.

Utvendig > Dører - 1 Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Slitedeler viser tegn til slitasje

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

I boden er gulvet av betong. Det ble påvist svinnriss og sprekker i betonggulvet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes ikke til sluk, men det er installert Waterguard i rommet, som fungerer som en kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon er også påvist i enkelte våtrom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig renne/sluk langs grunnmuren under balkongen må åpnes for å sikre tilfredsstillende avrenning og for å hindre fuktproblemer. På synlig grunnmursplast er det ikke montert topplist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Innvendig er veggene innforet, og grunnmuren er derfor ikke synlig for vurdering fra innsiden. Formstag etter forskaling er ikke forseglet eller innmurt, og er stedvis synlige i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Det er avvik:

Muren er sprukket og/eller løsnet fra underlaget.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert en kottdør i våtsonen. Dette innebærer bruk av materialer som ikke er fuktbestandige i et område med høy fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom i kjeller > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påført silikonfuge mellom sokkellist og platene

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:

Membranen er løs ved terskelen.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom i kjeller > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert motfall på deler av gulvet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å identifisere eventuell membrantilslutning mot sluk grunnet betong/flislim som dekker området.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny bereder
2026	Modernisering	Installert waterguard i rommet med bereder og vannfordelerskap
2021	Modernisering	Nytt bad i 1. etasje. Vinduet på bad ble også skiftet.
2023	Modernisering	Skiftet vinduer i 2. etasje
2022	Modernisering	Skiftet vindu og balkongdør soverom
2023	Modernisering	Skiftet hoveddør og kjellerdør
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, oppgradert overflater stue og kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak, bør tilstanden følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskiftning eller større utbedringer på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Videre bør en grundigere inspeksjon av taket vurderes, utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Det er påregnelig at bygningsdelen kan trenge kommende vedlikehold på grunn av alder.

TG 2 Takshingel på bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på redskapsboden er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er

Tilstandsrapport

observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Undertaket har misfarging, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller aldring. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom tilstanden forverres.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden på undertaket jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser dersom misfargingen utvikler seg, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Begrenset takvinkel og alder på tekking og undertak øker risikoen for lekkasjer, og det bør påregnes behov for utskifting på sikt. Bygningsdelen har behov for vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder og slitasje.


Takvinkel er for liten for denne type tekking


Undertaket har misfarging

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner er utført i metall, mens taknedløpene er i plast og tilkoblet avløpsrør i terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er påregnelig at bygningsdelen kan trenge kommende vedlikehold på grunn av alder. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras fra taket. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder utskifting eller montering av snøfangere ved behov for å redusere risikoen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående og liggende bordkledning. Kledningen er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis mager overflatebehandling på kledningen.
Kledningen viser stedvis tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og vedlikehold av kledningen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen. Utskifting av enkelte kledningsbord med skade i forbindelse med normalt vedlikehold er påregnelig for å hindre videre forringelse av fasaden.



Kledning har stedvis mager overflatebehandling



Det ble påvist spredt råte



Kledning har stedvis mager overflatebehandling



Kledning viser tegn til slitasje

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke synlig for vurdering, annet enn fra underliggende etasje. Det er kaldloft og åpen konstruksjon over den delen med soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

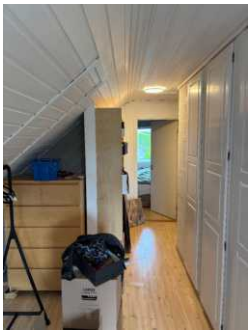
Loftsluken til den delen av loftet som har kaldloft, er utett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres en tett loftsluke for å forhindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader på loftet, samt for å hindre at støv og kald luft kommer inn i boligen.

Tilstandsrapport



Loftsluke til kaldtloftet er utett



Lufting i takkonstruksjon er synlig på kaldtloftet

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er nye vinduer i 2 etasje, samt til bad og begge soverom i 1 etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer fra byggeår viser tegn til slitasje



Vinduer fra byggeår viser tegn til slitasje



Vinduer fra byggeår viser tegn til slitasje

TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass. De vinduer i 1 og 2 etasjen som er bra byggeår er kun i kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra byggeåret viser tegn til slitasje, med slitte karmer og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.



Vinduer fra byggeår har slitasje



Vinduer fra byggeår har slitasje



Vinduer fra byggeår har slitasje

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt kjellerdør, hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har teak balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Slitedeler viser tegn til slitasje

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, og slitedeler bør vurderes skiftet ut.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og redusert komfort i rommet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er oppført i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert bæreevne.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i tre og betongkonstruksjon. Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på utvendige trapper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I boden er gulvet av betong. Det ble påvist svinnriss og sprekker i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svinnriss og sprekker i betonggulvet bør overvåkes, og utviklingen følges over tid. Nødvendige utbedringer bør vurderes for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.



Det er riss/sprekker i betonggulvet



Det er riss/sprekker i betonggulvet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i kjeller er i betong. Det er målt avvik innenfor kravene i NS 3600 i to rom i hver etasje.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og kjøkken i kjelleren så registreres det høydeforskjell på 0-10 mm på total planhet.

Nivellering ble gjort på gulvoverflatene og ikke direkte på betongulvet.

I sov 2 og kjøkken i 1. etasje registreres det høydeforskjell på mellom 0-4 mm avvik på total planhet.

I soverom 1 og i stuen i 2. etasje så ble det registrert høyde forskjell på 0- 6 mm på total planhet.

Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering så var boligen møblert på befaring. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen på soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,1%.

Vurdering av avvik:

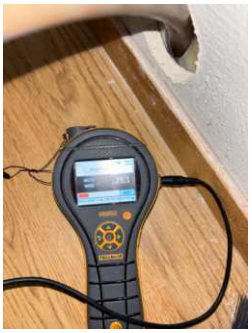
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, samt vurdere tiltak for å redusere fuktigheten. Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,1%.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Trappen bør overflatebehandles eller utbedres for å redusere slitasje og sikre trygg bruk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til redusert sikkerhet og forkorte trappens levetid.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 74mm.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne langs veggen

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen mellom badet og soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert en kottdør i våtsonen. Dette innebærer bruk av materialer som ikke er fuktbestandige i et område med høy fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



Det er dør i våtsonen

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og rom. Ved eventuell oppussing bør gulvet bygges om for å oppnå riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, spesielt på vegg, og det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare membranens tilstand og utførelse. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens utførelse medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt. Det er påregnelig at det vil bli behov for vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og toalett. Opplegg for dusj.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen mellom badet og gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

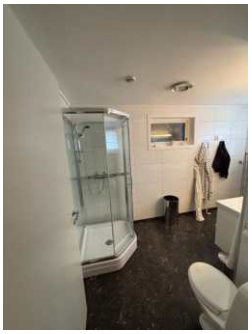
Det er ikke påført silikonfuge mellom sokkellist og platene

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres en tett silikonfuge mellom sokkellist og plate for å hindre fuktinntrengning. Manglende fuge kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.



Bad i kjeller med belegg på gulvet og våtromsplater på vegg



Plater er ikke forseglet i mellom sokkelist og platebunn

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11cm.

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Membranen er løs ved terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Membranen bør festes eller utbedres ved terskelen for å sikre tett overgang og hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende bygningsdeler.



Hjelpesluk i plast fra byggeår



Sluk under dusjkabinett fra byggeår

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne i kjøkkenbenken i veggen mellom badet og kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1 %



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1 %

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

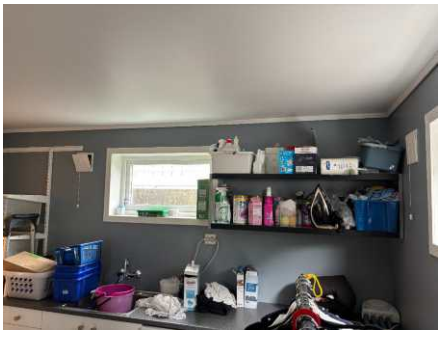
Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Membran ved terskel er ikke synlig men høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm om membran er trukket opp på terskel. Fall

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Motfall på deler av gulvet bør utbedres for å sikre korrekt fall mot sluk og hindre vannansamling.
Dersom motfallet ikke utbedres, kan det føre til oppsamling av vann og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å identifisere eventuell membrantilslutning mot sluk grunnet betong/flislim som dekker området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tilslutning mot sluk, eller gjennomføres undersøkelser for å avdekke løsningens tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er ikke mulig å identifisere membran i sluk

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen mellom vaskerom og gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4%



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4%

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, 2 stekeovn og vannstoppsystem.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



Kjøkken i kjeller er med slette malte fronter og laminatplate

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Plastrør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes ikke til sluk, men det er installert Waterguard i rommet, som fungerer som en kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere en løsning som leder eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk, selv om det er installert Waterguard. Konsekvensen av manglende avrenning til sluk er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom lekkasje oppstår og Waterguard ikke fungerer som forutsatt. Videre bør det tas høyde for at mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert, noe som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer og behov for utskiftning.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom, i tillegg til ventiler i vegger og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon er også påvist i enkelte våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, og det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom, spesielt våtrom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø, økt fuktighet, risiko for mugg- og soppdannelse, samt potensielle helseplager og skader på bygningsdeler over tid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 varmtvanns tanker, en på 200 liter og en på 120 liter. Berder på 120 liter er for underetasjen mens den på 200 liter dekker 1 og 2 etasje. Disse er skiftet i mai 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

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

Tilstandsrapport

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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 foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført periodisk tilsyn av det elektriske anlegget etter byggeår. Det anbefales at elektriske anlegg kontrolleres jevnlig av kvalifisert fagperson, normalt med et intervall på ca. 5 år, avhengig av anleggets art, alder og bruk. Manglende tilsyn kan medføre økt risiko for feil og redusert elsikkerhet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600, basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon. Ved eierskifte anbefales det å gjennomføre en grundigere elkontroll. Dette vil gi en mer detaljert gjennomgang av anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig renne/sluk langs grunnmuren under balkongen må åpnes for å sikre tilfredsstillende avrenning og for å hindre fuktproblemer. På synlig grunnmursplast er det ikke montert topplist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren bør forlenges opp over terrengnivå for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.
Utvendig renne/sluk langs grunnmuren under balkongen må åpnes for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre fuktproblemer.
Topplist bør monteres på synlig grunnmursplast for å hindre at vann og organisk materiale trenger inn bak fuktsikringen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



Rist/sluk ved mur bør holdes åpen



Det er ikke montert topplist på synlig grunnmursplast

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innvendig er veggene innforet, og grunnmuren er derfor ikke synlig for vurdering fra innsiden. Formstag etter forskaling er ikke forseglet eller innmurt, og er stedvis synlige i muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Formstagene bør forsegles eller innmures for å hindre fuktinntrengning og korrosjon, noe som kan føre til skader på grunnmuren over tid. Manglende innsyn til grunnmuren fra innsiden gir økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport



Formstag er gjenmurt



Kantmur er sprukket

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet har belegningsstein. Det er terrasser i trekonstruksjon og trapp ved inngang i betong. Tomten har en relativt flat utforming uten særlig fall på terrenget ut fra boligen, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning langs grunnmuren. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, for eksempel ved justering av terreng eller etablering av drenerende masser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer eller etableres drenerende masser for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og bygningskonstruksjon, samt forringet innemiljø.



Tomten er flat

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er en grunnmur som i følge eier var planlagt for en fremtidig garasje som var tiltenkt plassert ved siden av huset o

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Muren er sprukket og/eller løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å forhindre videre utvikling av sprekker og skjevheter, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.



Garasjemur har sprekk

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utvendig trapp har ikke rekkeverk



Rekkverk på balkong er under 90 cm

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

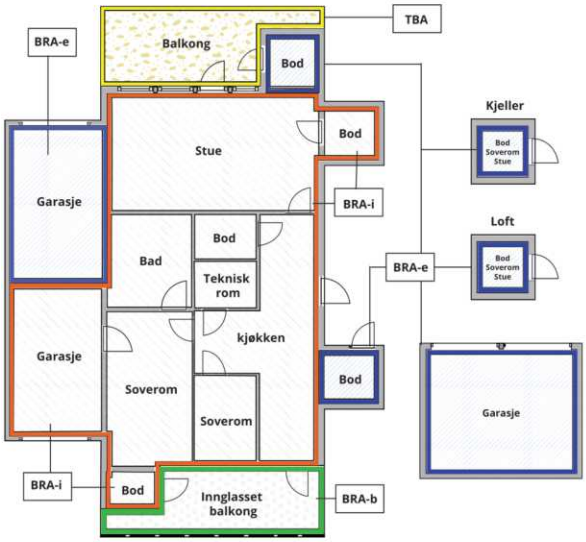
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	95	5		100	28		100
2. Etasje	58			58		31	89
Kjeller	86			86			86
SUM	**239**	**5**			**28**	**31**	**275**
SUM BRA	**244**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, bad 1. etasje, stue/kjøkken, hall m/trapp, trapperom	Redskapsbod	
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom 2, stue m/trapp, bad 2. etasje, soverom		
Kjeller	Bad/vaskerom i kjeller, vaskerom i kjeller, bod, gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Enebolig over 2 plan i tillegg til kjelleretasje. Det er utvendig redskapsbod som er eksternt areal som er medtatt på arealet i 1. etasje. Ca 7 m2 av balkong er overbygget med tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På byggegodkjente tegninger for kjeller så er badet godkjent som hobbyrom, soverommet er godkjent som bod. På byggegodkjente tegninger for loft så er dette uinnredet. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som må omsøkes. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette byggegodkjent. For at disse rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se punkt om lovlighet.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Mette Hagen Gyland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	60	412		0	479.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Varheihagen 8

Hjemmelshaver
Gyland Mette Hagen, Gyland Tor Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei i et etablert boligområde i Viste Hageby 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

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, beplantning, treterrasser, støpt platting og trapp, Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KA6736

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN | Oppdragsnr.:

Adresse: VARMEIHAGEN 8

Postnr.: 4073 | Sted: RANDABERG

Når kjøpte du boligen? 2001 | Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År ___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? TRYG | Polise/avtalenr.: 8732413

Selger 1 Fornavn: METTE HAGEN | Etternavn: GYLAND

Selger 2 Fornavn: TOR KRISTIAN | Etternavn: GYLAND

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: VI HADDE EN HÅNDVERKERFEIL SOM ER FIKSET OG

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** HELT RENOVERT

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: SE TAKSTRAPPORT

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: SE TAKSTRAPPORT

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: SE TAKSTRAPPORT

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: RØRARBEID: IDLAND VVS, ELEKTRO: OPTIEL

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?** BYGGEARB: ROBERT E ROBERT SERVICE

☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse: BAD LOFT + VASKEROM EGEN INNSATS, RESTEN

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja AV FAGLÆRTE HÅNDVERKERE

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MODERNISERING VED RENOVERING

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse OPTIEL, SE BOLIGMAPPA & TAKSTRAPPORT

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SE BOLIGMAPPA

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar MONTERT AV OPTIEL

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse SE TAKSTRAPPORT

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	16.06.2026		Sted	Randaberg

Signatur selger 1: Mette Hagen Gyland

Signatur selger 2: Tor Kristian Gyland

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE c/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

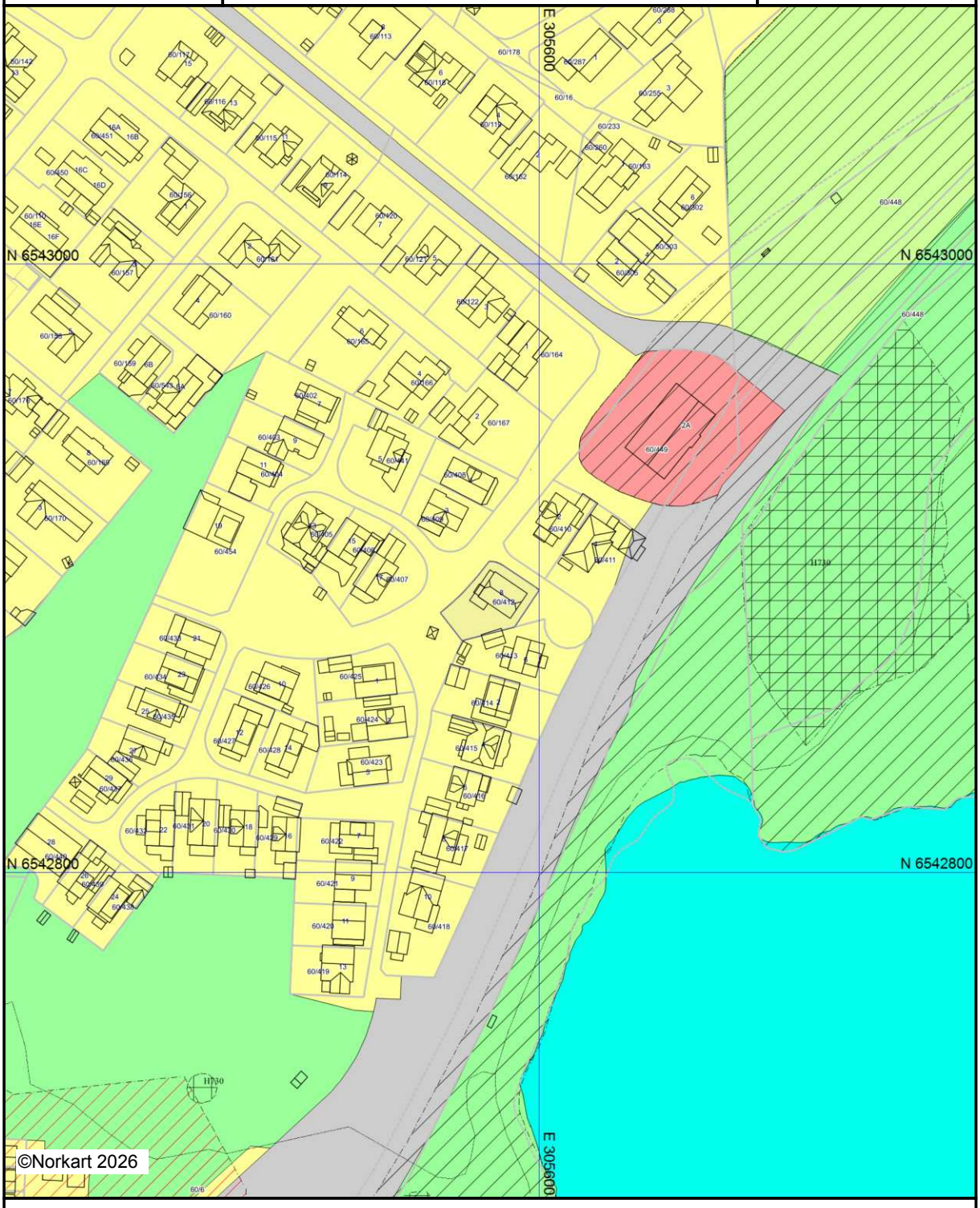
Randaberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/412
Adresse: Varheihagen 8
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/412
Adresse: Varheihagen 8
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Anlegg for lek

Annet friområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Fortau

Sykkelanlegg

Annen veggrunn, teknisk anlegg

Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Infrastrukturgrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Byggelinje

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert støyskjerm

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varheihagen 8, 4073 RANDABERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015002
Navn	Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/2266/2015002_%20Planbestemmelser%20kommuneplan%20siste.pdf
Delarealer	**Delareal** 480 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988002
Navn	Reguleringsplan for Endrestø nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	01.09.1988	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1127/dokumenter/451/1988002_Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	477 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	3 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei

RANDABERG KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Endrestø.

Vedtatt i kommunestyret

§ 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

1) Byggeområder:
   - Boliger
   - Allmennyttig formål.
2) Trafikkområder.
3) Friområder.
4) Spesialområder (Friluftsområder).

Byggeområder.

§ 3. Eneboliger

1. På tomtene skal det oppføres boliger i 1 og 1½ etg. Grunnflaten skal ikke overstige 1/3 del av tomtens nettoareal.
2. Bebyggelsens plassering og innbyrdes avtrapping skal være som vist på reguleringsplan. Grunnmur skal ha så lav høyde som mulig.
3. Alle bolighus kan være frittliggende eller koplet sammen i kjede. Det skal være samordnet utforming av hver husgruppe.
4. Høyde fra topp grunnmur til gesims skal være max 3,5 m. På steder hvor terrenget tilsier det, kan det tillates underetasje der det etter bygningsrådets skjønn kan tilpasses i terreng og være tilpasset nabobebyggelse. Hvor forholdene tillater det, innen en samordnet gruppeplan, kan vinkelhus godkjennes.

6. Alle bolighus skal ha sadeltak/valmtak. Boliger i 1 etg. skal ha takvinkel mellom 22° og 30°. Boliger i 1½ etg. skal ha maks takvinkel på 40°. Takvinkel og takutforming skal for hver husgruppe/husrekke godkjennes av bygningsrådet. Tekkingsmateriale skal være i fargene rød, brun eller sort.

7. Garasjer/carporter skal plasseres som vist på planen.
Innenfor hver husgruppe skal de ha en samordnet utførelse.
Maximal grunnflate skal være 23 m^2.

Garasje/carport kan utføres med flatt tak eller sadel-/valmtak.
Takvinkel og møneretning skal fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til plass for garasje/carport skal det på egen grunn opparbeides oppstillingsplass for min. 1 personbil.

§ 4. Rekkehus/kjedehus.

1. Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse som vist på reguleringsplan.

2. Bygningsrådet kan godkjenne annen utforming innenfor det viste tomteareal.
Grunnlaget for en slik godkjennelse må være en samlet bebyggelsesplan for dette området.

3. Bebyggelsen skal være i 2 etasjer.
Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

4. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides en samlet plan for utforming av de enkelte husgrupper.

5. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal opparbeides som vist på reguleringsplan.

§ 5. Blokkbebyggelse.

1. Bebyggelsen skal oppføres som lavblokk inntil 4 etasjer.

2. Den på reguleringen viste bebyggelsesplan er å betrakte som en illustrasjon.
Bygningsrådet kan på grunnlag av en samlet plan godkjenne annen bygningsutforming innenfor det viste tomteareal.

3. Utnyttelsesgraden skal være som vist på plankart.

4. Bygningene skal ha konstruksjons- og materialvalg som gir et tilfredsstillende støynivå innvendig mot vegtrafikkstøy.

§ 6. Allmennyttig formål.

1. På den regulerte tomt kan det oppføres bygning til barnehage, grendehus eller annet formål som har tilknytning til boligområdet.

2. Bebyggelsen må tilpasses boligområdet hva angår dimensjon og utforming.

§ 7. Trafikkområder.

1. I trafikkområdene anlegges det veier, gangstier, parkeringsplasser og buss-stoppesteder som vist på plan, og slik at det er mulig også for funksjonshemma / bevegelseshemma å bruke disse.
2. Det kan anlegges støyvoll/ -skjerm/ beplantningsbelte i trafikkareal langs regulert fylkesveg.

   Skjermen/vollens høyde fastsettes i samråd med bygningsrådet.

   Støyskjerm skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at støydempende egenskaper er tilfredsstillende.

   Støyvoll skal gis en tiltalende beplantning.

3. Bygningsrådet kan stille krav om etablering av støydempende tiltak.

§ 8. Beplantning.

Innenfor byggeområdene må ingen tomt beplantes med busker eller trær som kan være sjenerende for nabo eller for den alminnelige ferdsel.

Mot gate skal alle deler av vegetasjonen holdes innenfor tomtegrensen.
Eventuell hekkplanting eller annen innhegning mot gate skal innenfor den på reguleringen viste frisiktstrekant ikke være høyere enn 0,5 m over de tilstøtende gaters planum.

Forøvrig kan hekkbeplantning/innhegning mot gate være inntil 1,o m høy.

§ 9. Friluftsområde.

I det området som på planen skal nyttes til friluftsområde, er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Det er heller ikke tillatt å foreta inngrep i terrenget eller fjerne vegetasjon uten bygningsrådets godkjennelse.

Friluftsområdene bør gjøres tilgjengelige også for bevegelseshemma.

§ 10. Generelt.

1. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2. Bygningsrådet kan gjøre mindre unntak/endringer fra reguleringsplan og tilhørende bestemmelser når særlige grunner taler for det.

Oversiktskart

Adresse: **Varheihagen 8, 4073 Randaberg**
Gnr/Bnr: **1127/60/412/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 480 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.06.2026

N



Matrikkelkart

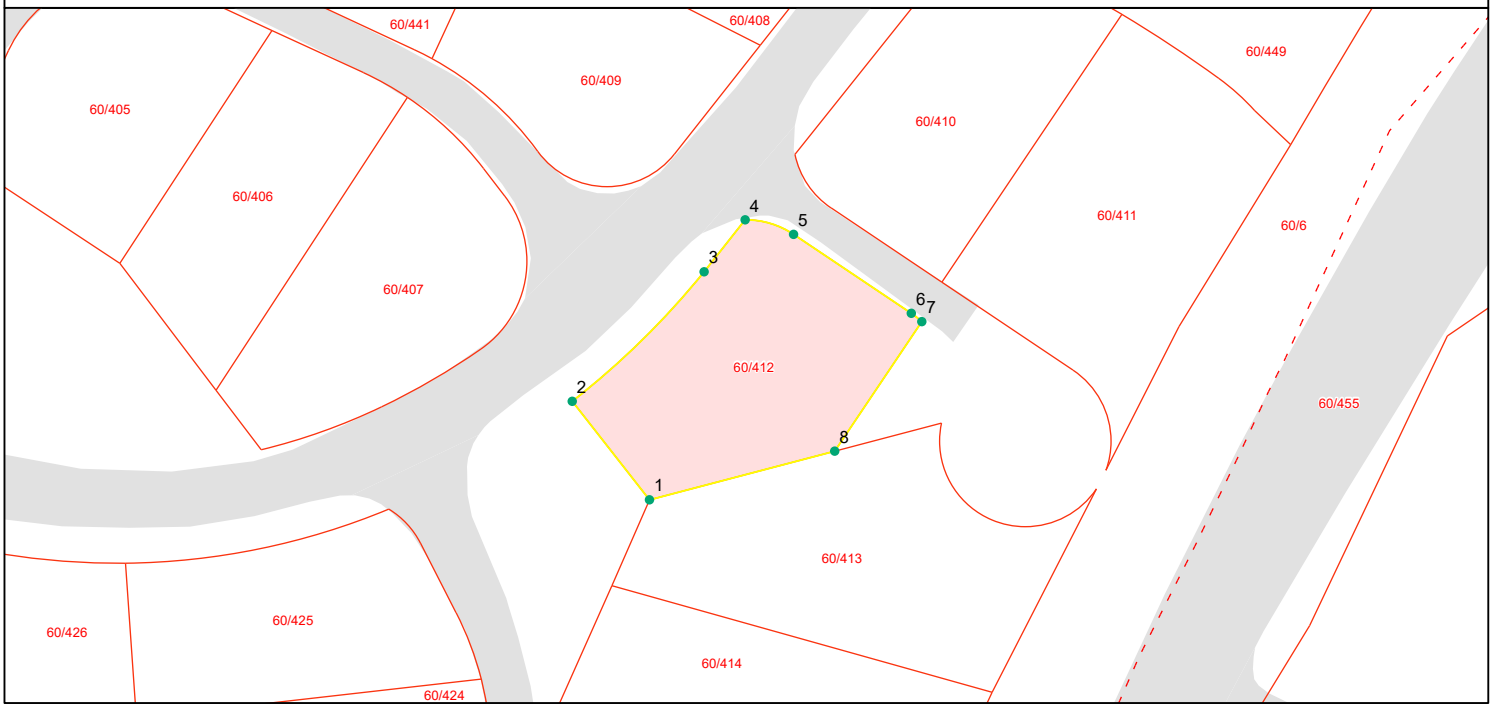
Adresse: **Varheihagen 8, 4073 Randaberg**
Gnr/Bnr: **1127/60/412/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 480 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.06.2026

N

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

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



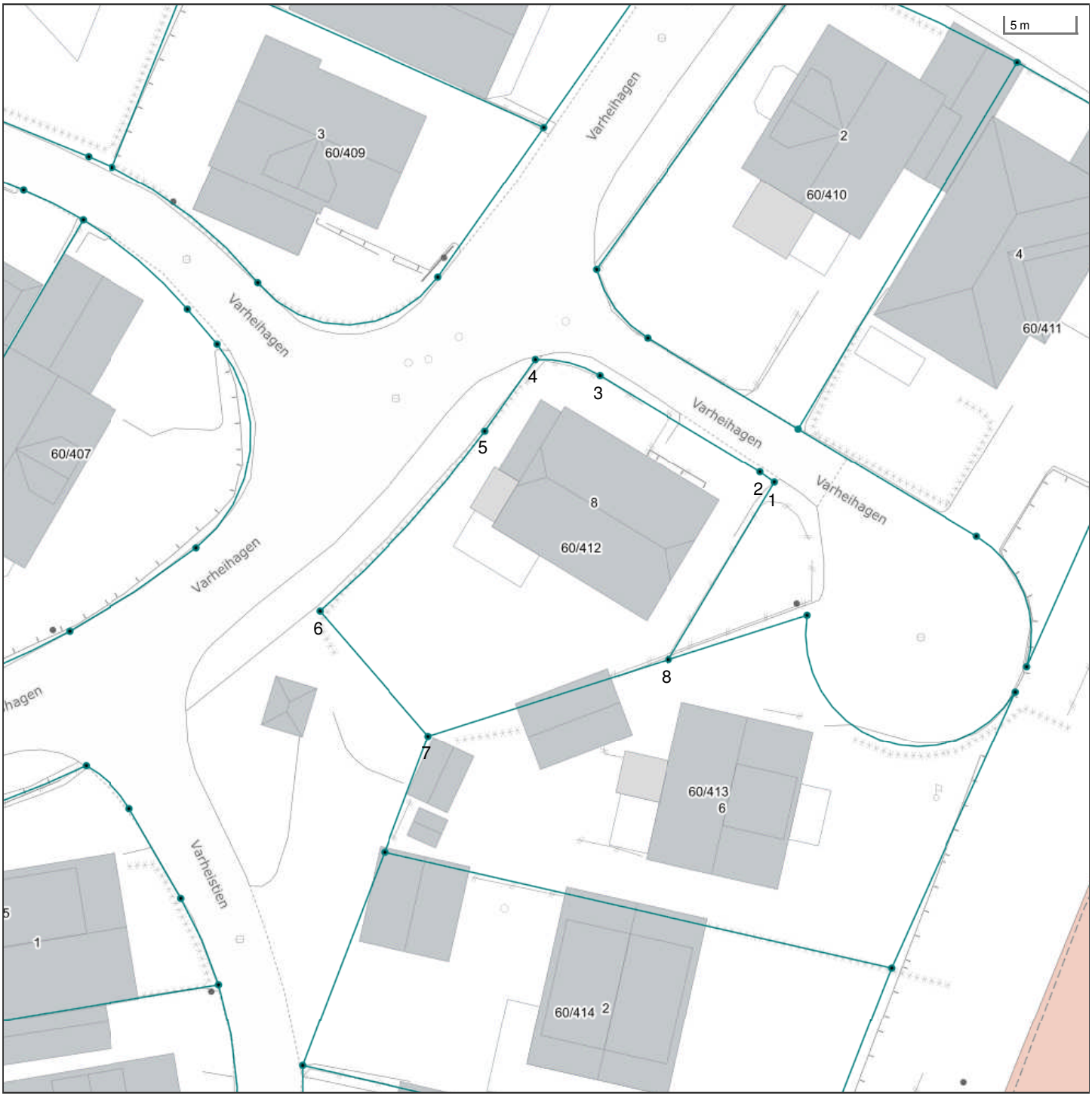
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 480 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542876.11	305574.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.73	0
2	6542885.32	305567.47	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.36	76.287
3	6542897.43	305579.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.21	0
4	6542902.29	305583.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.81	8.029
5	6542900.93	305588.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.28	0
6	6542893.55	305599.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.26	8.031
7	6542892.77	305600.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.63	0
8	6542880.66	305591.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.93	0

Utskriftsdato: 08.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1127 - 60/412//



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

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

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

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

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

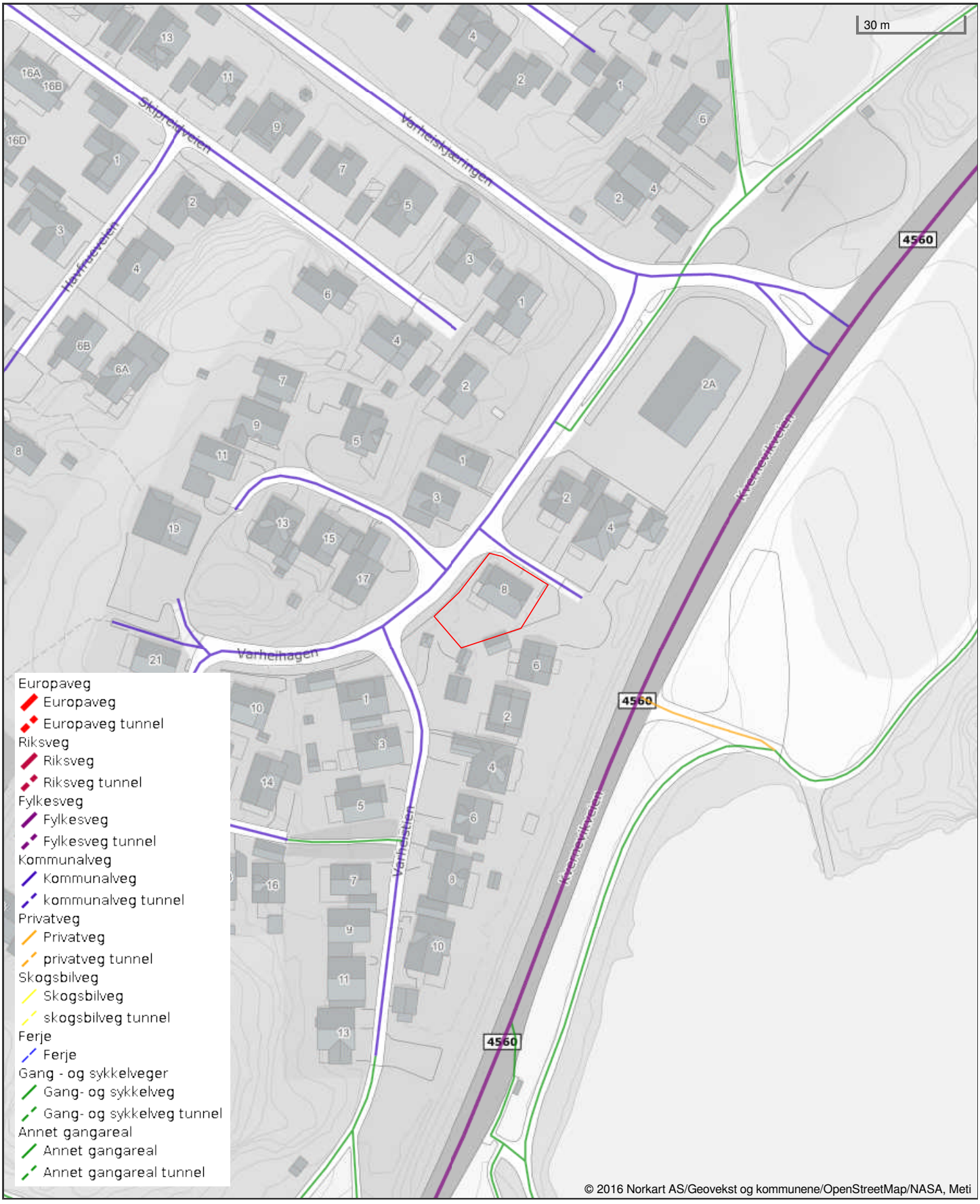
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	479,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6542889,3	**Øst**	305583,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6542892,77	305600,1	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,59	
2	6542893,55	305599,12	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	18,38
3	6542900,93	305588,13	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,24	
4	6542902,29	305583,61	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	9,03
5	6542897,43	305579,78	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,19	
6	6542885,32	305567,47	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,31	76,85
7	6542876,11	305574,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,70	
8	6542880,66	305591,97	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,88	

Utskriftsdato: 08.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1127 - 60/412//



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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varheihagen 8, 4073 RANDABERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varheihagen 8, 4073 RANDABERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Grunnavgift vann - redusert mva	830,30 kr
Avløp Bolig	4 220,04 kr
Grunnavgift avløp - redusert mva	861,92 kr
Renovasjon (120 L)	4 318,76 kr
Grunnavgift Vann	902,50 kr
Vann bolig - redusert mva	2 565,94 kr
Eiendomsskatt bolig	3 039,00 kr
Feiing og tilsyn	436,00 kr
Vann Bolig	2 789,06 kr
Avløp bolig - redusert mva	3 882,43 kr
Grunnavgift Avløp	936,88 kr
Sum	**24 782,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing og tilsyn	0%	1	436.00	1/1	0 %	436,00 kr	218,00 kr
Renovasjon (120 L)	25%	1	4620.00	1/1	0 %	4 620,00 kr	2 310,00 kr
Vann bolig - redusert mva	15%	238	19.47	1/1	0 %	4 633,74 kr	2 316,87 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp bolig - redusert mva	15%	238	30.50	1/1	0 %	7 258,52 kr	3 629,26 kr
Grunnavgift vann - redusert mva	15%	1	1497.30	1/1	0 %	1 497,30 kr	748,65 kr
Grunnavgift avløp - redusert mva	15%	1	1606.55	1/1	0 %	1 606,55 kr	803,28 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3039926	1.00	1/1	0 %	3 039,00 kr	1 519,50 kr
					Sum	**23 091,11 kr**	**11 545,56 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Randaberg kommune

Fjetland Jan Ottar
Varheihagen 8

4070 RANDABERG

4070 Randaberg, 24.01 1990

Vår ref. 00235/89/LTS Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOM GNR. 00060 BNR. 0412

ARBEIDSSTED : Varheihagen 8
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIG OG GARASJE

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid innen 3 måneder fra dags dato:

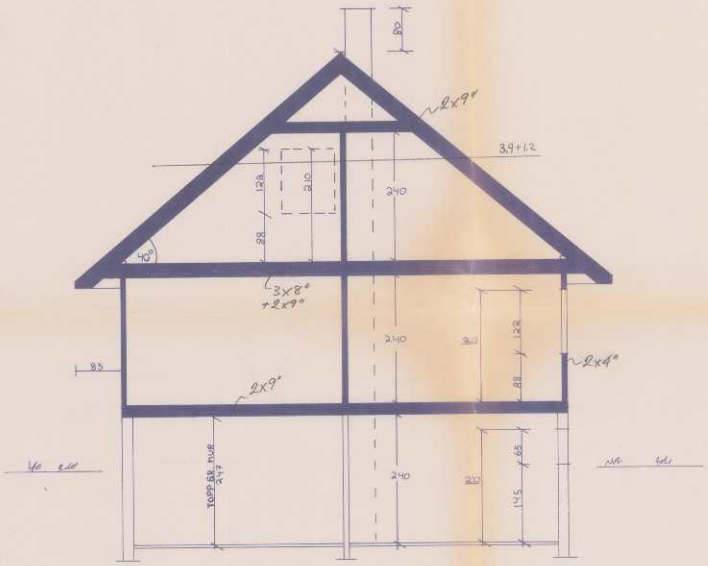
- Garasje ikke ferdig.
- Loft ikke ferdig.
- Mindre arbeider gjenstår i kjeller.

Svein Nes
bygn.sjef

Arne Tønnessen
bygnkontrolløn

Randaberg kommune
Bygningsrådet

Kopi: Randaberg ligningskontor, her
Ansvarshavende Bjørn A Steinskog bygm.



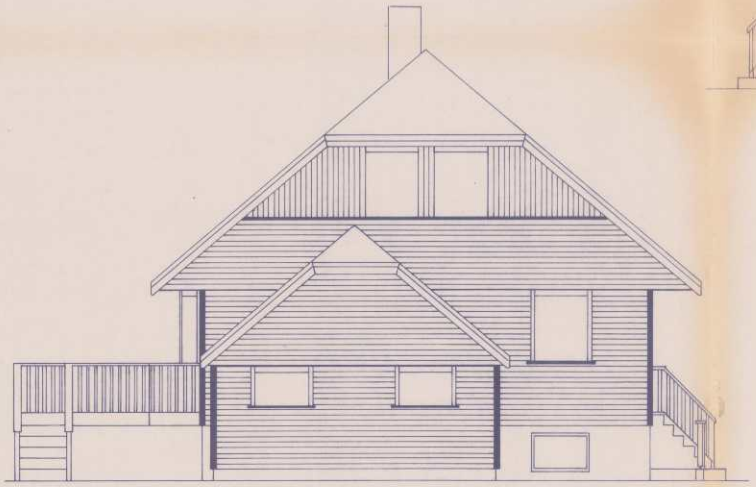
SNITT

RANDABERG BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAK. NR 7689 DATO: 18/5/89
Vilkår, saksutskrift må etterkommes

DATO 1/4-89			MÅLESTOKK 1:50	Jan Ottar Fjetland Høvestad 4070 Randaberg
Byggh Jan Ottar Fjetland				
Sted Varhelhagen 8 Randaberg				



NORD



SØR

RANDABERG BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAK NR 76/85 DATO 18/5/85
Vilkår, saksutskrift må etterkommes

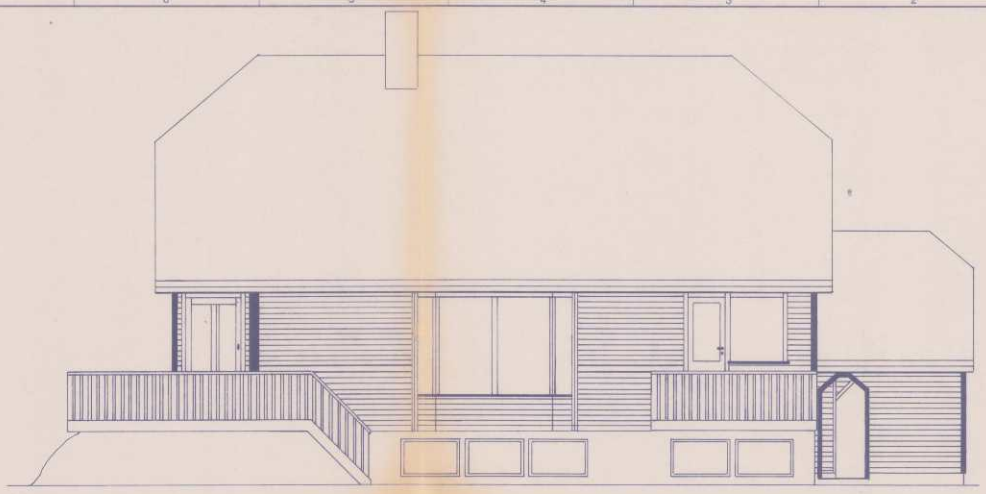
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/4-89			1:50	Jan Ottar Fjetland Haregtad 4070 Randaberg

Byggnr Jan ottar Fjetland

Sted Varheihagen 8 Randaberg

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: Beregning:



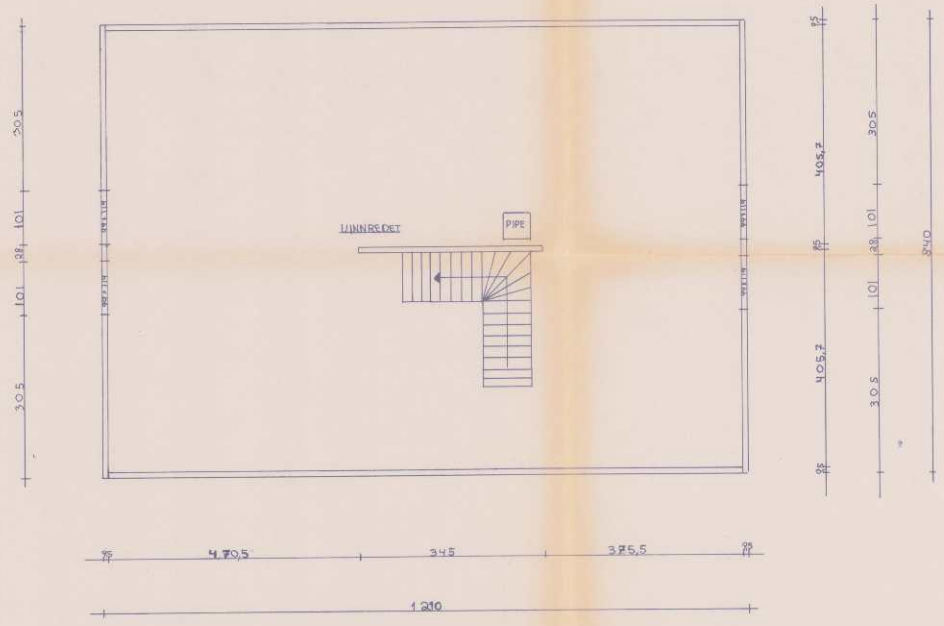
VEST



ØST

RANDABERG BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAK. NR 76/89 DATO: 18/5/89
Vilkår, saksutskrift må etterkommes

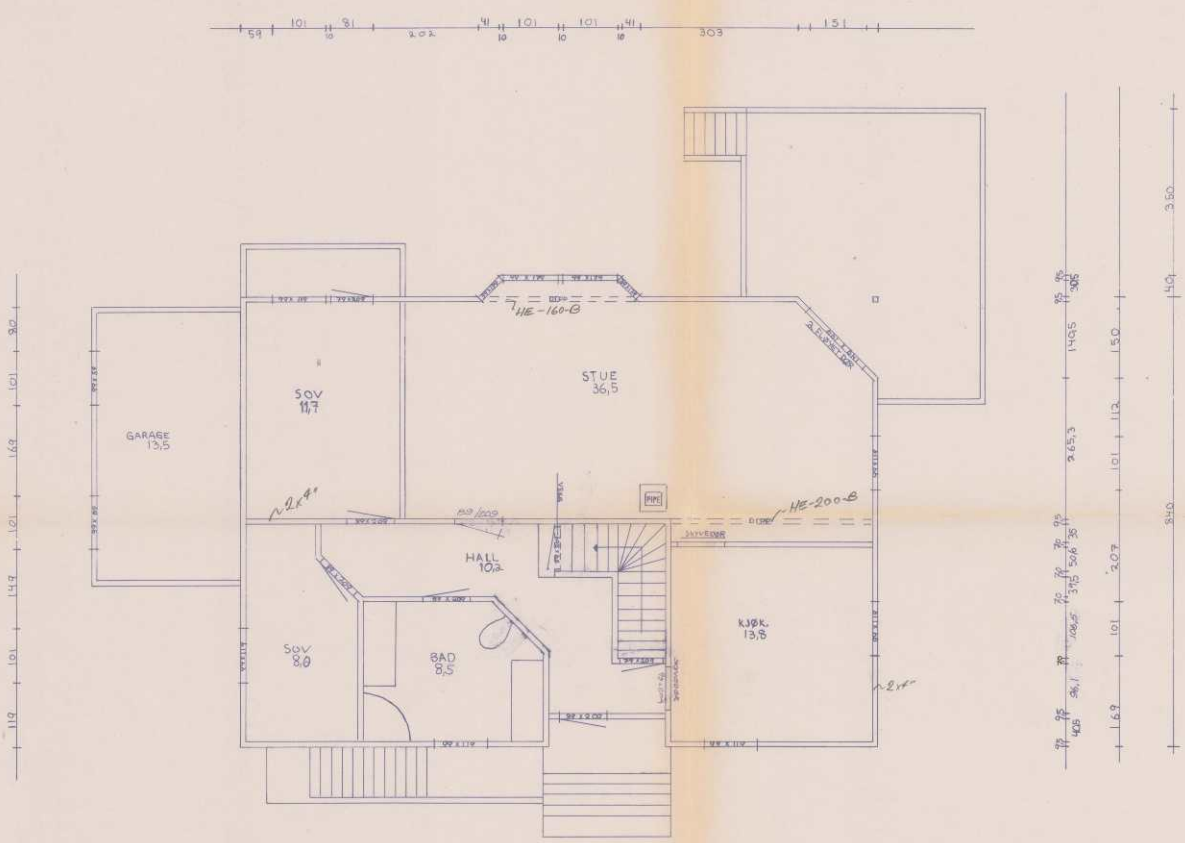
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/4-89			1:50	Jan Ottar Fjetland Haregtad 4070 Randaberg
Byggnr Jan Ottar Fjetland				Erstatning for: / Erstatter av:
Sted Varheihagen 8 Randaberg				
Hamtening:		Beregning:		



LOFT

RANDABERG BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAK NR. 76/89 DATO: 18/5/89
Vilkår, saksutskrift må etterkommes

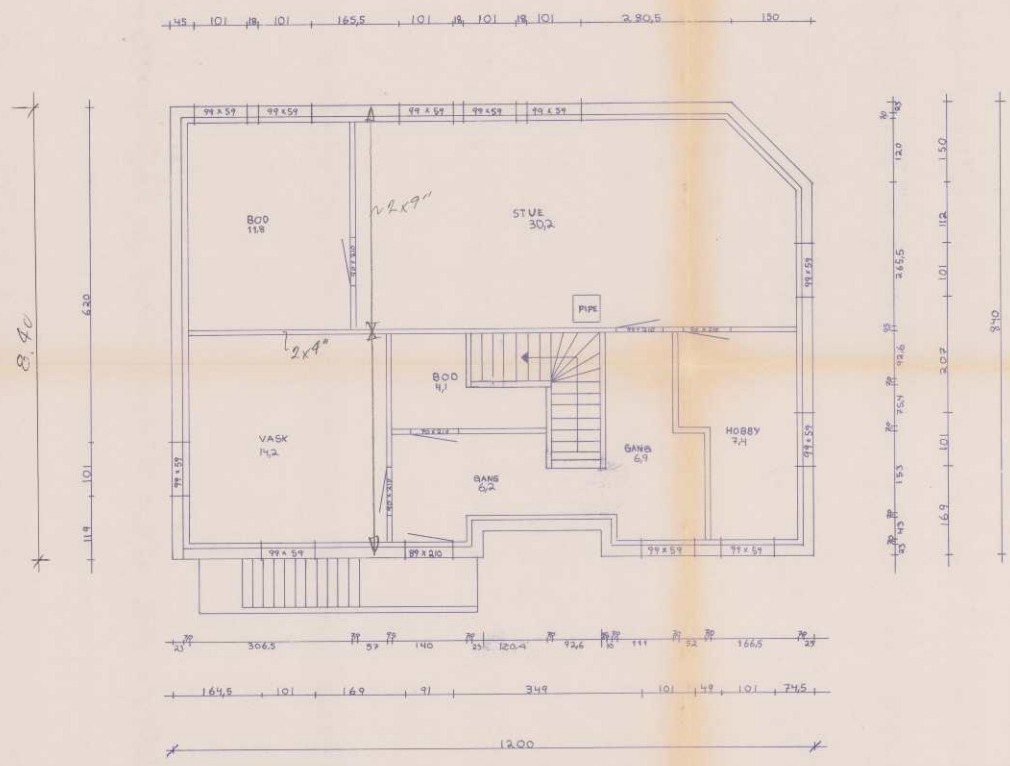
DATO 3/4-89	BRUTTOAREAL	NETTO BRUKSAREAL	MÅLESTOKK	Jan Ottar Fjetland Haregrend 4070 Randaberg
	101,6	59,7	1:50	
Byggh Jan Ottar Fjetland				
Sted Varmehagen 8 Randaberg				



RANDABERG BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAK NR. 76/154 DATO: 15/89
Vilkår, saksutskrift må etterkommes

DATO	BRUTTOAREAL	NETTO BRUKSAREAL	Målestokk	
14-89	99,6	91,4	1:50	Jan Ottar Fjetland Harestad 4070 Randaberg
Byggnr Jan Ottar Fjetland				
Sted Varheibakken 8 Randaberg				

1. ETG.



KJELLER

RANDABERG BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAK NR 76/89 DATO: 18/5/89
Vilkår, saksutskrift må etterkommes

DATO ¼-89	BRUTTOAREAL	NETTO BRUKSAREAL	MÅLESTOKK	Jan Ottar Fjetland Herestad 4070 Randaberg
	99,5	83,6	1:50	
Byggår Jan Ottar Fjetland				
Sted Varheihagen 8 Randaberg				

Skjøte

DAGBOKFØRT
10.05.89 02903
SORENSKRIVEREN I
RYFYLKE

EIENDOMMEN(E)

Registernummer	Kommune
Gnr. 60 bnr. 412	Randaberg

OVERDRAS FRA

Navn
RANDABERG KOMMUNE

TIL

Navn	Fødselsnummer Dag - mnd. - år - personnr
Jan Ottar Fjetland	20 01 66 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 57.564,- **er oppgjort på avtalt måte.**

1.

Hvis ikke annet bestemmes skal kjøperen få en frist på 2 mndr. for betaling av tildelt tomt, ellers faller tildelingen bort. Fristen løper fra tomten er byggeklar og søkeren har fått krav på kjøpesummen.

2.

Kjøperen bærer utgiftene med målebrev og skjøteomkostninger, likeens de til enhver tid gjeldende avgifter for tilkobling av vann og kloakk, og eventuell refusjon for kloakk og vei/gate opparbeidelse. Skjøte vil bli utstedt når kjøpesum og omkostninger er innbetalt.

3.

Byggearbeidene (sprengning eller støpearbeid) må være igangsatt innen 1 år etter at tomten er tildelt eller byggeklar, og tomtesøkeren har mottatt melding herom idet tomten ellers går tilbake til selgeren for den kjøpesum som er betalt. I tilfelle kjøperen har utført arbeid på tomten blir verdien å fastsette etter takst. Formannskapet kan gi utsettelse med ettårsfristen.

4.

I. a) Randaberg kommune har forkjøpsrett til tomten/boligen ved salg de første 10 år til fordel for kommunens tomtesøkere.

b) Selger averterer huset for salg. Kjøper skal godkjennes av formannskapet, og må være godkjent som kvalifisert tomtesøker i Randaberg. Dersom flere interesserte kjøpere er kvalifiserte tomtesøkere kan selger velge fritt blant disse hvem han vil selge til.

c) I særlige tilfeller eller hvis ikke boligen lar seg omsette til kommunens tomtesøkere, kan boligen selges fritt.

d) Ovenstående klausul skal ha prioritet etter alle lån som påhviler eiendommen.

II. a) Hjemmelshaver til eiendommen skal selv bo i den oppførte bolig, som ikke tillates utleidd de første 5 år etter skjøtets utstedelse. Evnt. dispensasjonssøknad må foreligge før tildeling finner sted.

b) Dersom særlige grunner foreligger har formannskapet rett til å gi dispensasjon.

5.

Kjøperen må selv gjøre de nødvendige undersøkelser, og Randaberg kommune er uten ansvar for problemer som kan oppstå i forbindelse med bunnforhold, overvannsgrøfter m.v.

6.

Ved vei/gateopparbeidelse har Randaberg kommune rett til å foreta fjellsprengning utover veisiden, i den utstrekning dette anses nødvendig for oppsetting av forstøtningsmur. Ligger veien i skjæring kan kommunen skråne terrenget innover med fall 1 : 2. Oppsetting av eventuell forstøtningsmur påhviler kjøper, høyde og utforming må godkjennes av bygningsrådet. Kjøperen har ingen rett til uttatte jord- og steinmasser i forbindelse med gateopparbeidelsen.

7.

Hvor veien (gaten) går i fylling skal Randaberg kommune ha rett til å fylle skråfylling fra grøftefot langs veiside inn over eiendommen, dog ikke slakkere skråning enn 1 : 2. En slik fylling må ikke endres uten etter avtale med teknisk sjef.

8.

Randaberg kommune legger nødvendige gatesluker for opptak av overflatevann fra sine veier. Grunneierene må selv sørge for at vannet fra gate eller vei ikke renner inn over deres eiendommer, - eventuelt ved oppsetting av gjerdefot.

9.

Randaberg kommune gis rett til å foreta eventuelle framtidige reparasjons-/ vedlikeholds-arbeider og/eller nyanlegg av tekniske anlegg over eiendommen. Erstatning for disse arbeider avgjøres ved nærmere avtale eller ved skjønn.
Eksisterende tekniske anlegg som eventuelt er anlagt på kjøpers eiendom gis ingen rett til erstatning.

Randaberg, den 29.03.1989

For RANDABERG KOMMUNE

RANDABERG KOMMUNE
OMDØREN

Vi/jeg bekrefter herved at Oddvin Mørch Rogstad
har underskrevet dokumentet i vårt/~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Anne Marie Viske Lillian Wiggen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Varheihagen 8, 4073 Randaberg
Gnr. 60, Bnr. 412, Randaberg kommune.

Oppdragsnummer:
301260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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