

Varen 16

RANDABERG SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 6 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 217/241 kvm Megler Lillian Tunge Skorpen Tlf 452 76 580

NOTAR.NO

notar



Varen 16

**Stor innholdsrik enebolig i ettertraktet nabolag -
Solrike uteområde med terrasser, balkonger og
hage - Garasje**

Adresse	Varen 16 4070 RANDABERG
Prisantydning	Kr 6 490 000,-
Omkostninger	Kr 181 240,-
Totalpris	Kr 6 671 240,-
BRA-i/BRA Total	217/241 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1956
Soverom	4

Notar v/Lillian Tunge har gleden av å presentere en stor innholdsrik enebolig i ett ettertraktet nabolag. Boligen har flere gode kvaliteter:

- Boligen ble betydelig ombygget og endret i 1985
- Familievennlig planløsning med 4 soverom(3 godkjent), 2 stuer, WC, bad og vaskerom/bad
- Stor loftstue med en fantastisk romfølelse. God takhøyde og gjennomgående med mye naturlig lys
- Innredet kjeller m/eget inngangsparti (etg. ikke godkjent som oppholdsrom). Etasjen har både bad og vaskerom, her er det flere gode innredningsmuligheter
- Parkering i garasje og romslig gårdsrom
- Stort solrikt uteområde opparbeidet med bla. terrasser, stor plen, prydbusker og frukttrær
- Landlige omgivelser med kort vei til flotte tur- og friområder, idrettshall, sykkelstier og badestrender
- Gåavstand til sentrum

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Lillian Tunge Skorpen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
452 76 580 / lillian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	29
Vedlegg	38
Plantegning	39
Budgivning	98

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Boligen har en familievennlig planløsning fordelt over tre etasjer



Stor loftstue med en fantastisk romfølelse. God takhøyde og gjennomgående med mye naturlig lys



Løftstuen er av meget god størrelse og gir deg mulighet for flere møbleringssoner



Takhøyden gir rommet en meget god romfølelse



Loftstue



Etasjen har to romslige balkonger, en vendt mot sør og en mot nord



Spisestue



Stuen i 1.etg har store vindusflater med gjennomgående lys



Stue



Stuen har en praktisk åpen løsning inn til spisestue og kjøkken



Kjøkkenområdet er av god størrelse



Kjøkkenet er utstyrt med en praktisk halvøy som visuelt skiller kjøkken med spisestueområdet



Lyst og innbydende kjøkken med meget god oppbevaring og benkeplass



Gang/spisestue



Lys og romslig gang



Hovedsoverommet har utgang til en av boligens terrasse



Soverom 2



Soverom 3



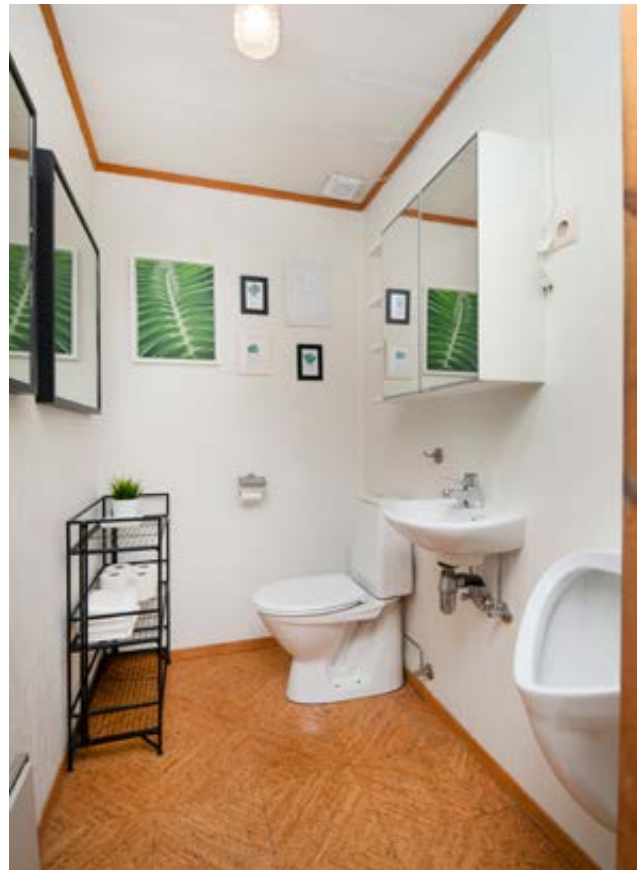
Romslig helfiliset bad med varmekabler i gulv



Badet er innredet med dusjhjørne og baderomsmøbler i hvit utførelse



Entrè/gang - et godt førsteinntrykk!



Gjestetoolett 1.etasje



Kjellerstue



Rom brukt som soverom i kjelleretasjen. Rommet er ikke byggemeldt eller godkjent som soverom



Gang/entrè - Etasjen har også eget inngangsparti



Vaskerom



Spisestue kjelleretasje. Oppholdsrommene i etasjen er ikke godkjent som rom til varig opphold. I følge tegninger består etasjen av bod, vaskerom, gang og redskap



Notar v/Lillian Tunge har gleden av å presentere en stor innholdsrik familiebolig i ett ettertraktet nabolag i Varen, like ved Randaberg sentrum



En av boligens terrasse, denne vendt mot sør med gode solforhold



En av boligens terrasse, denne vendt mot sør med gode solforhold



Stort gårdsrom med parkeringsmulighet for flere biler



Boligen er omkranset av hage



Tilkomst til hage fra balkongen vendt mot vest (fra soverom)



Vestvendt terrasse med tilkomst fra soverom



Stor tomt på 845kvm som gir deg god utvendig boltreplass



Hage



Romslig gårdsrom. Også her har man en hagefleck med frukttrær



Parkeringsmuligheter i både garasje og gårdsrom



Dronefoto



Kun ett par minutter kjøring fra boligen finner du kjøpesenteret Sentrum 21 med bla. kafè, vinmonopol, klesbutikker, mm.



Landlige omgivelser med kort vei til flotte tur- og friområder, sykkelstier og badestrender. Vistestranden finner man heller ikke langt unna. Et populært samlingspunkt på sommerstid

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Varen 16 ligger i en familievennlig og ettertraktet gate like ved Randaberg sentrum. Beliggenheten tilbyr en rolig og familievennlig atmosfære med nærhet til sentrum og flere fritidsaktiviteter, noe som gjør det til et ideelt sted for både unge og eldre familier. Landlege omgivelser med kort vei til flotte tur- og friområder, sykkelstier og badestrender. Familievennlig beliggenhet med nærhet til både lekeplasser, skoler, barnehager og grøntområder. Randaberg har et fantastisk kultur- og idrettstilbud med både innvendig idrettshall, flere utvendige fotballbaner, håndball, volleyball, turn, svømmebasseng, tennis, motorsykelklubb, stuping, treningssenter og mye mer. Her vil du finne noe som passer til hver og en! God off. kommunikasjon til Stavanger og Rennesøy. Ca 12 minutters kjøretur til Stavanger sentrum. En

perfekt beliggenhet for den som setter pris på en enkel hverdag.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Varen 16 - Nabolaget Randaberg/Harestad - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Harestad skole	6 min 
Linje 36	0.5 km
 Stavanger stasjon	14 min 
Linje F5, L5	10.4 km
 Stavanger Sola	23 min 

Skoler

Harestad skole (1-10 kl.)	8 min 
608 elever, 31 klasser	0.7 km
Grødem skole (1-10 kl.)	5 min 
606 elever, 37 klasser	2.4 km
Goa skole (1-10 kl.)	6 min 
357 elever, 20 klasser	2.3 km
Randaberg videregående skole	6 min 
850 elever	3.6 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	14 min 
250 elever, 19 klasser	8.1 km

Ladepunkt for el-bil

 Landsbygarasjen	5 min 
---	---

«Etablert og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

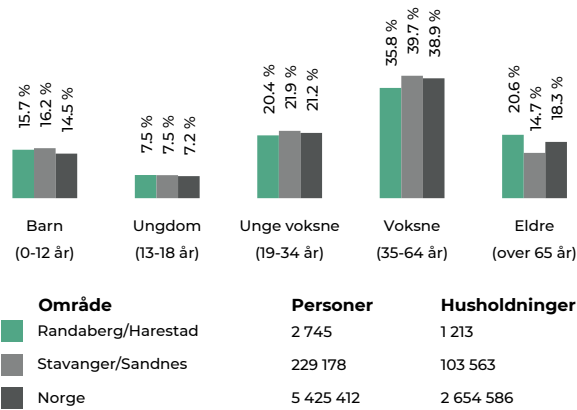
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbakken barnehage (0-5 år)	7 min 
54 barn	0.6 km
Myrå barnehage (1-5 år)	7 min 
90 barn	0.6 km
Nyvoll barnehage (1-5 år)	9 min 
66 barn	0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Randaberg	7 min 
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Coop Mega Randaberg	8 min 
PostNord	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Gateparkering

Lett 86/100

Sport

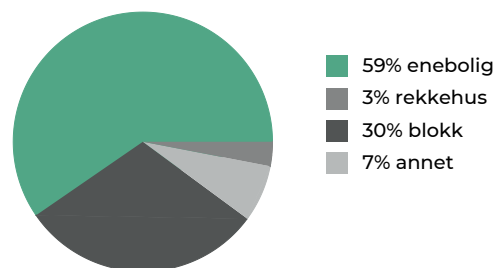
🏃 Harestad skole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

🏃 Sentralidrettsanlegget - Randabergha... 8 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 0.7 km

🏊 Randaberg Arena (trimrom) 10 min 🚶

🏊 SKY Fitness Randaberg 10 min 🚶

Boligmasse



«Code naboer. Nærhet til sentrum Randaberg, skole og fritidsaktiviteter.»

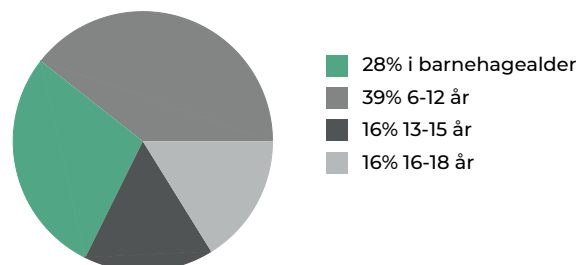
Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Sentrum21 7 min 🚶

📍 Vitusapotek Randaberg 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

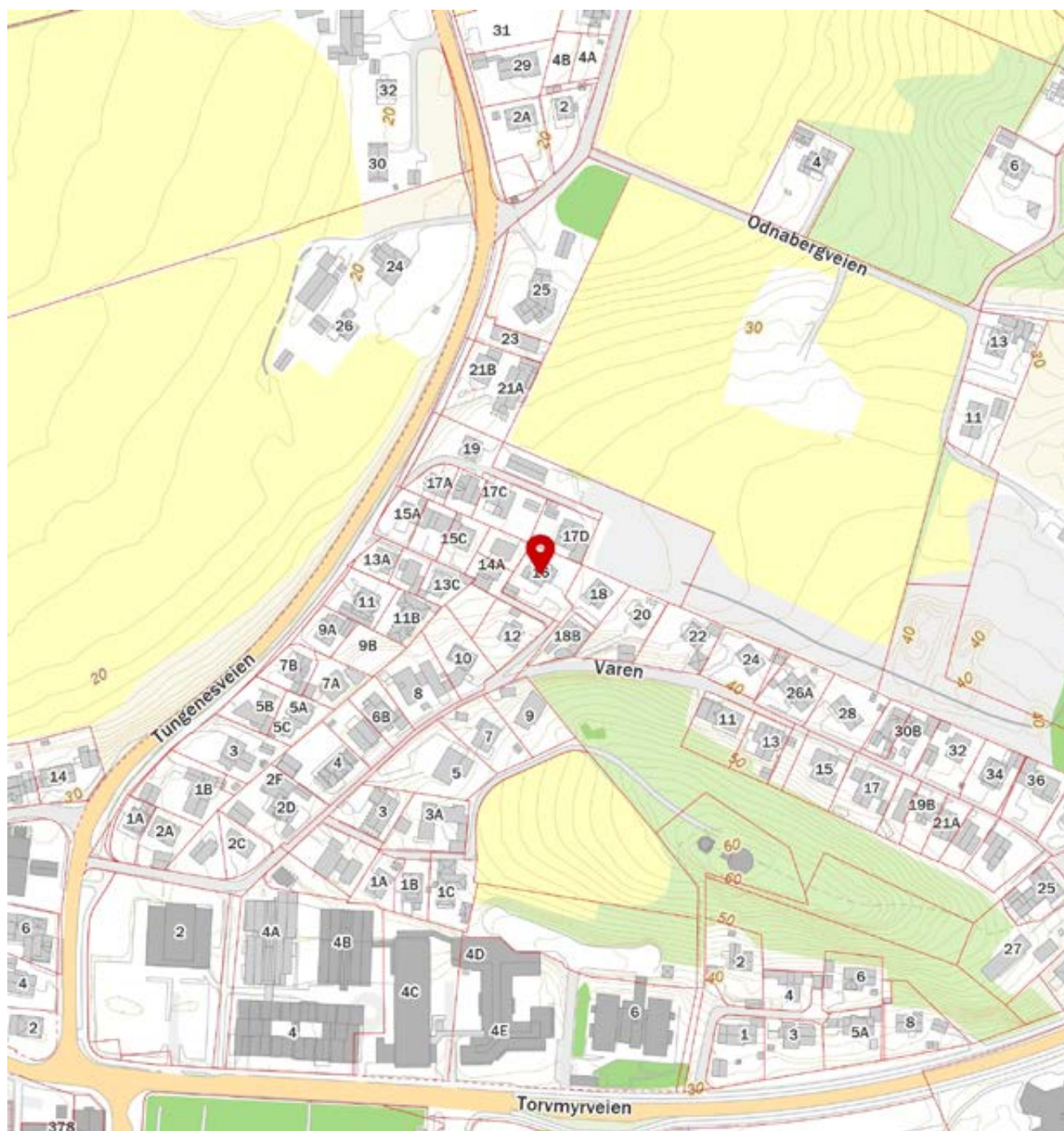
Flerfamilier

0% 43%

■ Randaberg/Harestad
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Varen 16, 4070 RANDABERG

OPPDRAKSNUMMER

22-0158/25

SELGER

Hasan Orlishta

Hava Orlishta

MATRIKKE

Gårdsnummer 49, bruksnummer 145, , ideell andel 1/1.
i Randaberg kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har brukt ca 20.000kwh i året. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 846 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Flott opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsrom, terrasser og grøntareal

beplantet med plen, hekk, plommetre og epletre. Gnr:49 Bnr:164 (Varen 18) har veirett over eiendommen i sør-østre hjørne.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.10.2025. utført av Terje Tollefsen.

BYGGEÅR

1956

BYGGEMÅTE

Bygningen er en enebolig oppført i 1955. Fundamenteringen består av en sted-støpt betongsåle. Grunnmuren er oppført med blokker og siporex, som utvendig er pusset. Innvendig i kjelleren består grunnmuren av betong og siporex. Dreneringen er fra byggeåret, og grunnmursplast er ikke synlig over bakken på deler av muren. Overflatevann fra taket er tilkoblet avløp. Ytterveggene består av bindingsverk eller plank i trekonstruksjoner, kledd utvendig med liggende trepanel. En vegg er oppført med blokker. Bygningen har et saltak tekket med takstein av betong. Takkonstruksjonen er bygget med drager i møne og sperr. Takrenner og nedløp er utført i plast. Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunn. Vinduene i boligen har 2-lags og 3-lags glass. Innvendige dører er lett-dører uten pakninger i karm. Eiendommen har en balkong bygget i trekonstruksjoner, samt platting og terrasse. Garasjen er bygget med en ringmur og plate av sted-støpt betong, med vegger av bindingsverk kledd i trepanel og et saltak tekket med takstein.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1998.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

soppskader?

Ja

Beskrivelse: Vannskade på hovedbadet etter hull i vannrør i dusjen. Ble utbedret av forsikringsselskapet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tunge Bygg AS

Beskrivelse: Hele badet ble fikset og fornyet, inkludert varmekabler, rør, gulv og vegger gjennom forsikringsselskapet. Dette er over 20 år siden.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Ja, alt ble fornyet.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ja, det har hendt på vaskerommet i kjelleren da vi hadde septiktank. Septiktank ble fjernet for over 15 år siden.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Randaberg kommune

Beskrivelse: Randaberg kommune fjernet septiktank og koblet huset til hovedavløpssystem.

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

Ja

Beskrivelse: Noe fukt i kjeller ved hovedkranen, men ikke mer enn forventet i en kjeller. Har ikke opplevd dette som et fuktproblem.

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

Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje i pipe på taket. Fikset for ca. 5 år siden av Tunge Bygg AS.

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

Ja

Beskrivelse: Ja, det er en sprekk i betongen ute, oppe ved trappen til kjellerinngangen. Har ikke hatt noe påvirkning innvendig.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ja, vi har hatt mus på kjøkkenet under vasken for noen år siden. Vi satte opp musfangere og tok 2 mus. Har ikke hatt problemer siden.

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

Ja

Beskrivelse: Vi har ikke sett skjeggkre, men vi har tidligere sett sølvkre i huset. Det er en god stund siden sist vi så sølvkre i huset.

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

Ja

Beskrivelse: Brannvesenet og elektrikere har vært på besøk for å kontrollere og informere om brannsikkerhet og el-sikkerhet bl.a. rundt el-anlegget.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har byttet ut en liten del av kledningen ved vinduet i stuen nede.

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

Ja

Beskrivelse: Vi har fått nabovarsel om grensejustering tilhørende Varen 12. Det ser ut som tomten der skal fordeles noe jevnere, hvoretter det trolig skal bygges to nye hus.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Boligen hadde store forandringer i 1985 hvor det ble bygget på og både innhold og fasade ble endret. Se vedlagte

tegninger.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

1985

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig og grøntområde.

Eiendommen følger reguleringsplan Områderegulering for Randaberg sentrum øst (plan-ID 2011004). Dette er en områderegulering hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en ubebygget tomt sørvest for eiendommen som er regulert til bolig.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Randaberg kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedovn. Varmekabler, panelovner, varmepumpe, vedovn og åpen peis.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

To fiberkabler, Lyse og Telenor.

PARKERINGSFORHOLD

Meget gode parkeringsmuligheter i både garasje og stort gårdsrom.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet

solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 20.08.1985 ifølge Randaberg kommune.

Det foreligger godkjente bygningstegninger av eiendommen fra ca 1956, men boligen ble betydelig endret og ombygget i 1985.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Varen 16 er en utrolig kjekk familiebolig med innholdsrik og god planløsning fordelt over tre etasjer. Boligen ble betydelig ombygget, bygget på og endret i 1985. Kjeller*: Bi-inngang, gang, vaskerom/bad, stue/trapp, stue/soverom, kjølerom (kjøler fungerer ikke, brukes kun som bod) og 3 boder

1. Etasje: Entre/gang, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, spisestue og stue. Tilgang til terrasse fra både soverom og stue

2. Etasje: Stor loftstue. I tillegg har etasjen to romslige balkonger

Parkering i gårdsrom og garasje.

* Det gjøres oppmerksom på at dagens løsning i kjelleretasjen fraviker godkjente bygningstegninger. I følge tegninger har etasjen rom som er godkjent som bod, gang, redskap og vaskerom. Dvs at rommene som er i dag brukt som oppholdsrom (soverom, stue, etc) er ikke bruksendret/ omsøkt og er heller ikke godkjent for denne bruk av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

STANDARD

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2:

Utvendig:

- Grunnmur: sprekker i murte/pussede fasader
- Støttemur: registreres skjevhet/retningsavvik som følge av jordtrykk eller telebelastning
- Balkong, terrasse, platting: pga alder og spredt fukt/råteskade på noen terrassebord, trinn i trapp og håndrekk. Høyde på rekkverk er 84,5 cm. Åpninger i rekkverk til trapp har for store åpninger
- Balkong, terrasse, platting
- Vinder og dører: pga alder
- Yttervegger: registreres sprekker i fasadene og stedvis fukt/råteskader i trekledning. Liten avstand mellom ytterkledning og bakke
- Renner og nedløp: normal slitasje og alder
- Takkonstruksjon: Noe sig/skjevhet i drager/konstruksjon over balkong
- Taktekking: normal slitasje
- Ildsted/Skorstein: pipen har kun 2 sider synlig

Innvendig

- Kjøkken: alder, skader på benkeplater og avtrekk (garantitid er overgått som er 5 år)
- Toalettrom: alder
- Trapp: store åpninger i rekkverk og avstand mellom trinn
- Avløpsrør: alder
- Vannledninger: alder
- Elektrisk: Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke
- Varmepumpe: alder
- Varmtvannsbereder: alder og bereder er plassert i rom uten sluk
- Bad 1 etasje: alder og vindu og dør er plassert i våt- sone. Det registreres riss/sprekker i flis-fuger på vegg og gulv. Det er miss-farging (svertesopp/muggsopp) i silikon-fuger. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Noe svelling på baderoms-innredning og riss i servant. Ventilasjon.

TG3:

- Drenering: terrenget stedvis heller inn mot boligen
- Rom under terreng: Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader (ved hovedstoppekran)
- Vinduer og dører: registreres råteskader i karmen på 2 stk vindu i stue
- Utstyr på tak: ikke er etablert stig-trinn på tilbygg (kun 2 trinn på nedre del)
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vaskerom/bad: glipe/sprekk i belegg/membran under dusj. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Våtrom har ingen ventilasjon
- Garasje: fukt/råte i ytterkledning og vindu. Tekking renner og nedløp får TG 2.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon: takkonstruksjon på grunn av lufting i takkonstruksjon er ikke kontrollert

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken og lamper i tak. Robotgressklipper med ladestasjon medfølger ikke.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 58 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje

HOVEDBYGG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m² Bi-inngang, gang, vaskerom/bad, gang/trapp, stue/soverom.

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entre/gang, trapp, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken/allrom, stue.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Trapp, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

19 m² Balkonger (2.stk)

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Noe varierende takhøyde i kjeller. Takhøyde målt i gang kjeller 2,11 m. Takhøyde målt i kjøkken/allrom 1 etasje 2,29 m². Garasje er målt til 24,5 m². Terrasse/balkong med adkomst fra soverom og utvendig 15,3 m². Terrasse/platting med adkomst fra stue 24 m². Balkong 2 etasje med adkomst

mot hage 13 m². Balkong 2 etasje mot bakside på boligen 5,7 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 194,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 884,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 150 670,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 602 680,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 6 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 162 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 181 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 671 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1127/49/145:

21.12.1998 - Dokumentnr: 6464 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:1127 Gnr:49 Bnr:164 (Varen 18) har veirett over eiendommen i sør-østre hjørne.

31.12.1955 - Dokumentnr: 904088 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1127 Gnr:49 Bnr:56

29.12.1998 - Dokumentnr: 6569 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

23.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

85876677

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å

anse som skisser.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Lillian Tunge Skorpen, Partner/Eiendomsmegler MNEF

Epost: lillian@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,- (inkl. mva.)
Visninger - alle inkludert	kr.	2 990,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og

kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

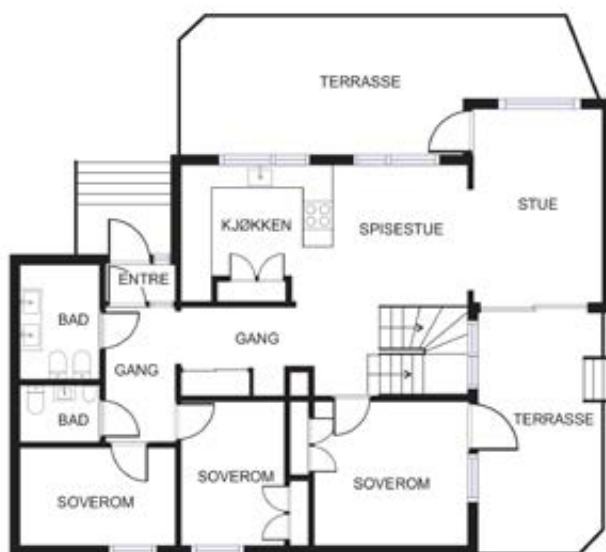
VAREN 16

Tilstandsrapport utført av Teft Eiendom AS v/Terje Tollefsen datert 20.10.2015, selgers egenerklæring datert 13.10.2025, energiattest, reguleringsplankart, eiendomskart og plantegninger følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Plantegning

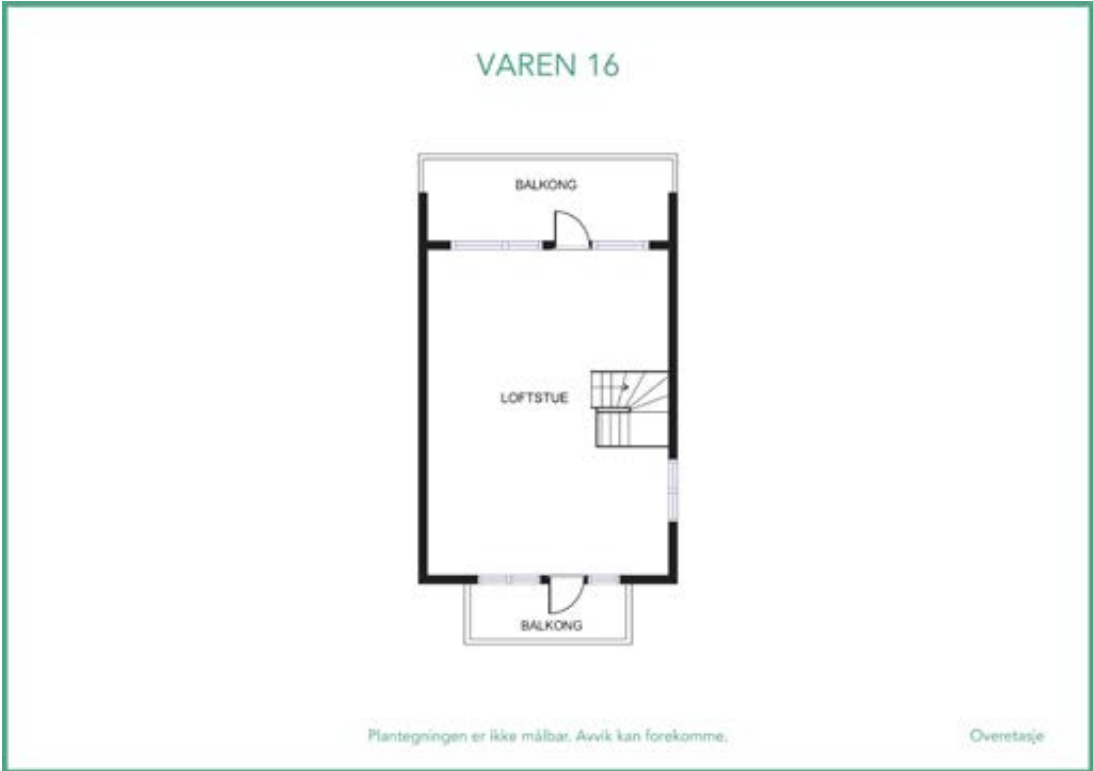
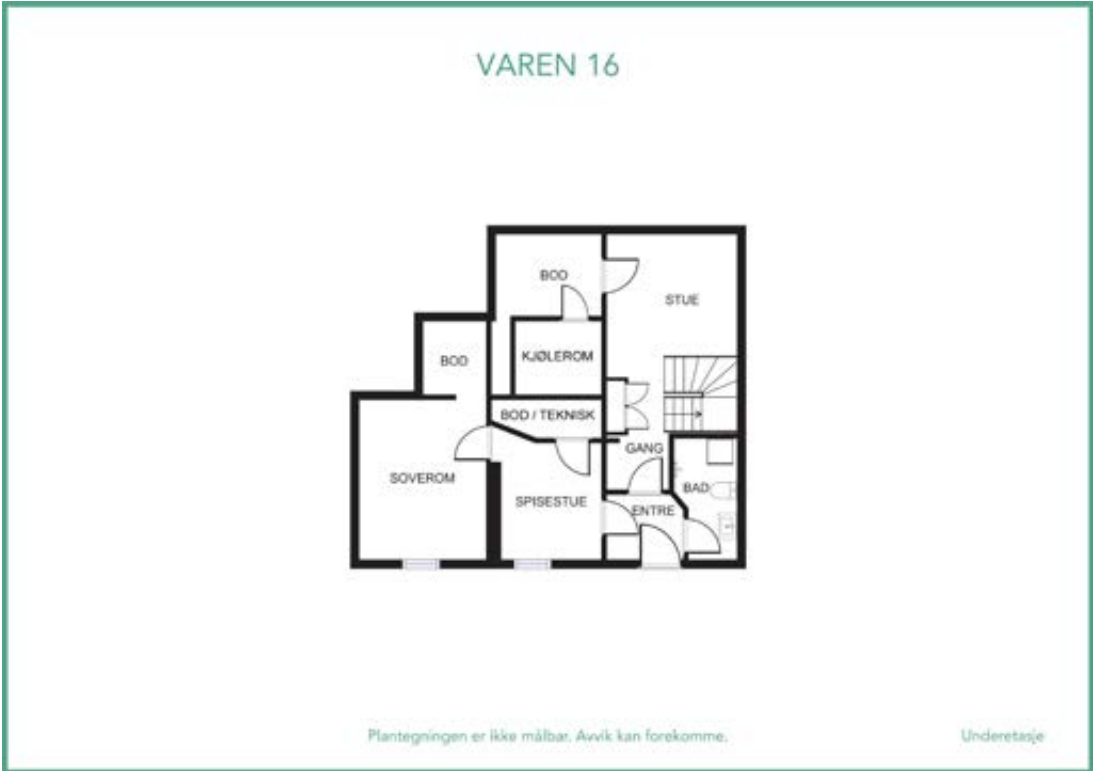
VAREN 16



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1.etasje

Plantegninger



Varen 16

4070 RANDABERG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 241 m²

BRA-i: 217 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

22

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36649>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Vaskerom/bad.
- Øvrig: Garasje.

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Støttemur
- Balkong, terrasse, platting
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral

- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad 1 etasje.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.
Det foreligger tegninger fra byggeår 1955. Ferdigattest og byggesøknad fra ombygging foreligger ikke i kommunens arkiv.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.10.2025

Rapportdato
20.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Hasan Orlishta
Navn: Hava Orlishta

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Tollefsen Telefon: 91174769
Firma: Teft Eiendom A/S Epost: terje@tefteiendom.no
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes



Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Informasjon om boligen

Adresse: Varen 16, 4070 Randaberg

Kommunenr:	1127	Gårdsnr:	49	Bruksnr:	145	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1955 - Ref. Eiendomsverdi					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Lett skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting og grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker og siporex som utvendig er pusset.

Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak teknet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Teppes, belegg, fliser og laminat på gulv. Trepanel og panelplater på vegg. Trepanel og takplater 30 X 180 cm i tak.

1 Etasje. Laminat og fliser på gulv. Malt vegg. Tak - tak-plater 30 X 180 cm, 60 X 120 cm og trepanel i tak.

2 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel i skråtak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad/vaskerom og gang ved trapp (varmekabler er ikke funksjon-testet).

1 Etasje. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Vedovn.

2 Etasje. Elektrisk. Åpen peis i stue.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

Boligen er bygget om etter byggeår. Alder er usikker.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 7 stk. TG 3 og 22 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	69	69	0	0	0
1. etasje	117	93	24	0	39
2. etasje	55	55	0	0	19
Totalt m²	241	217	24	0	58

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	69	49	20	Bi-inngang, gang, vaskerom/bad, gang/trapp, stue/soverom.	Bod 3 stk. inklusiv kjølerom (kjølerom var ikke i bruk befaringsdagen og er ikke videre undersøkt).
1. etasje	93	93	0	Entre/gang, trapp, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken/allrom, stue.	
2. etasje	55	55	0	Trapp, stue.	
Totalt m²	217	197	20		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Noe varierende takhøyde i kjeller. Takhøyde målt i gang kjeller 2, 11 m. Takhøyde målt i kjøkken/allrom 1 etasje 2, 29 m2. Garasje er målt til 24, 5 m2. Terrasse/balkong med adkomst fra soverom og utvendig 15, 3 m2. Terrasse/platting med adkomst fra stue 24 m2. Balkong 2 etasje med adkomst mot hage 13 m2. Balkong 2 etasje mot bakside på boligen 5, 7 m2.

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke på del av grunnmur.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

MERKNAD

Drenssystem med drengsledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drengsledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør. Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplust. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur med synlig siporex i innvendig kjeller.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Annet

Grunnmur med betong og siporex.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Støttemur



Det anbefales å etablere hånd-rekke etter gjeldene standard på trapp til kjeller.



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong. Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Forstøtningsmur med lødd stein/blokker og eventuelle sprekker/sig vil være svært vanskelig å oppdage. TG 2 på grunn av det registreres skjevhet/retningsavvik som følge av jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelse må påregnes. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner (mur med blokker).

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Konstruksjoner mot terreng er på-foret og kledd med plater/panel. Kjølerom har ikke vert brukt som kjølerom. Er kunn brukt som bod.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei



Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Innvendige yttervegger: Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue/soverom og yttervegg er kontrollert ved luke til hoved-stoppekran. Soverom er ventilert med spalte-ventil i vindu og lukke-vindu.

Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader (Ved hoved-stoppekran). Det er synlig panel bak ut-lektet vegg. På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som damp-sperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

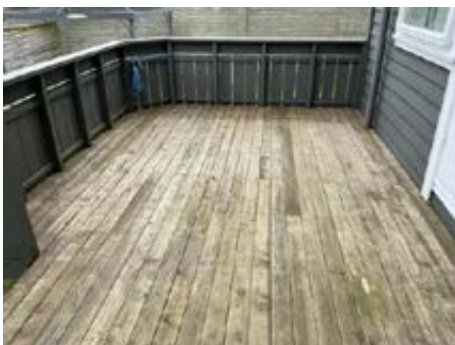
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på at på befaringsdagen var avfukter i bruk på stue/soverom. Ytterlig undersøkelse må påregnes og tiltak deretter. Prisoverslag er sjablongmessig og for bytte av yttervegger mot grunnmur.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Terrasse/balkong 15 m2.

Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue, soverom og utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1, 5 cm. TG 2 på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade på noen terrassebord og trinn i trapp. Høyde på rekkverk er 84, 5 cm. Åpninger i rekkverk til trapp har for store åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av av ovenfornevnte forhold må påregnes. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



Fukt/råte skade på noen trinn.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Platting/terrasse/balkong med adkomst fra stue 1 etasje og stue 2 etasje 2 stk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Ved enkel nivellering på terrasse med adkomst fra stue1 etasje er det målt en høydeforskjell på 3, 5 cm. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 84 cm. TG 2 på grunn av blant annet fukt/råteskade på hånd-rekke. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Bytte av hånd-rekke og terrassebord som er slitt må påregnes i tiden som kommer.



6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer. TG 3 på grunn av det registreres råteskader i karmen på 2 stk vindu i stue.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Noen innvendig dører tar i karm og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdører er ikke montert TG 2. Vindu på tilbygg er stue: Utvendig omramming er ikke fagmessig utført og tetting er usikker. Ytterlig undersøkelse må påregnes og tiltak deretter.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Utvendig omramming på vindu i stue er ikke fagmessig utført og tetting er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu må påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk. vindu og kontroll/utbedring av utvendig omramming på vindu i stue.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra Byggfirma.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Annet

En vegg med blokker.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

TG 2 på grunn av blant annet. Det registreres sprekker i fasadene. Det registreres stedvis fukt/råteskader i trekledning.

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert. Vegg med blokker er ikke pusset.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Det anbefales å pusse vegg som ikke er pusset for bedre tetting.

6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Ned-løp er tapet sammen i skjøter. Drypp fra renner og nedløp kan forekomme. TG 2 renner og ned-løp på grunn av normal slitasje og alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuelt bytte av renner og nedløp bør ses i sammenheng med bytte av yttertak.

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Takkonstruksjon med drager i møne og sperr.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra 2 etasje og balkonger. Noe sig/skjevhet i drager/konstruksjon over balkong. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting i takkonstruksjon er ikke kontrollert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig (lufting av takkonstruksjon). Det anbefales å etablere søyler under søyler til tak-utstikk og forankre søyler med fundament mot bakke.



Noe sig i konstruksjon over balkong.



Ved nivellering med vader er det registrert en høydeforskjell på 13 mm.



Søyle fra takkonstruksjon på til balkong uten søyle under. Det er lagt dobbel bjelke på balkong.

6.11 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, 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.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Tiltak vurderes deretter.

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er etablert stige for adkomst for feier på hoved-tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 3 på grunn av det ikke er etablert sig-trinn på tilbygg (kun 2 trinn på nedre del)
Montere snø-fangere på tak kan vurderes.
Det må påregnes å etablere stig-trinn til trinn på hoved-tak.



På halvtak mangler flere stigtrinn på tak TG 3.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 7, 2 cm (i bod).
Gang ved trapp i kjeller 1, 2 cm.

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 1 cm.
Bom (hulrom under) i noen fliser, det kan være risiko for at fliser løsner eller sprekker.

Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 2. cm.

Stedvis noe knirk.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevhet i gulv er i bod i kjeller. Strakstiltak anses ikke som nødvendig og bod fungerer med dette avviket. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for avretting av gulv på bod.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Ildsted/Skorstein



Kort avstand fra ilegg til klesskap TG 2.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Pipe er dekket med beslag over tak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipe/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profiler på fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer.	
TG 2 på grunn av flere skader på benkeplater. Eldre kjøkken som er overmalt, fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk fungerer med enkel test. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.
Det foreligger tegninger fra byggeår 1955. Ferdigattest og byggesøknad fra ombygging foreligger ikke i kommunens arkiv.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Soverom/stue i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk er ikke tilkoblet og startes ved at kontakt settes i støpsel. Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft TG 2.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Toalettrom innredet med kork-fliser på gulv. Malt vegg og tak. Servant. Speil-skap. Pisssoar og toalett. Fremstår med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilkoble avtrekk automatisk og etablere lufte-spalte i dør for tilluft.

6.18 Trapp



Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp bygget er standard fra byggeår. TG 2 på grunn av flere store åpninger i rekkverk og avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm.



Noen trinn fremstår som slitt.

6.19 Avløpsrør



Avløp fra bolig er tilkoblet rør i støpe-jern (stikkledning).



Avløps-rør i kjeller er tett med silikon i noen skjøter.

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig avløpsrør i plast/PVC er byttet etter byggeår. Alder er usikker. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg som er fra byggeår har nådd en høy alder og skader/løkkasjer kan oppstå (avløps-rør i støpejern). Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobber 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Ytterlig kontroll av avløps-rør med silikon i skjøter anbefales kontrollert av rørlegger og eventuelt tiltak deretter.	

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for skader/lekkasjer. Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert på yttervegg ved trapp i kjeller. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene til gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og eventuelle tiltak deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service på varmepumpe er utført 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent. Eldre modell.	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
Bereder er plassert i rom uten sluk TG 2. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Automatisk vann-stoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.	

6.25 Våtrom: Vaskerom/bad.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom TG-3	
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik. TG 3 på grunn av glippe/sprekk i belegget /membran under dusj. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Våtrom har ingen ventilasjon.	
Anbefalte tiltak	
Vaskerom fungerer med dagens tilstand som vaskerom, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt installerer tett dusjkabinett.	
Prisoverslag på renovering/oppgradering av vaskerom og er sjablongmessig og kun med belegg på gulv og vegg.	
Utbedringskostnader 150 000 - 300 000	



Glippe/sprekk i belegg/membran under dusjsone.



Fukt-søk i vegg under dusj.

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Del av gulv er flatt med delvis mot-fall. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Vindu og dør er plassert i våt- sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu og dør er ikke en fukt-sikker løsning. Det registreres riss/sprekker i flis-fuger på vegg og gulv. Det kan være risiko for at fliser løsner eller sprekker. Det er miss-farging (svertesopp/muggsopp) i silikon-fuger.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg/membran er ikke synlig under klem-ring.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skap.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Noe svelling på baderoms-innredning og riss i servant TG 2. Utstyr i klosett-cisterner har en forventet brukstid på 15 - 30 år.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Tilluft via luftespalte i dør.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.27 Øvrig: Garasje.



Beskrivelse	
Garasje bygget med ringmur/plate i sted-støpt betong. Vegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
TG 3 på grunn av fukt/råte i ytterkledning og vindu.	
Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig satt opp.	
Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking.	



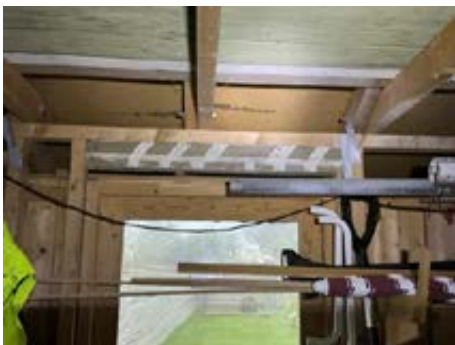
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.
Tekking renner og nedløp TG 2.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av vindu og dårlig kledning.
Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0158/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hava Orlishta	Hasan Orlishta

Gateadresse	
Varen 16	
Poststed	Postnr
RANDABERG	4070

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade på hovedbadet etter hull i vannrør i dusjen. Ble utbedret av forsikringsselskapet.

Initialer selger: HO, HO

Document reference: 22-0158/25

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har byttet ut en liten del av kledningen ved vinduet i stuen nede.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har fått nabovarsel om grensejustering tilhørende Varen 12. Det ser ut som tomten der skal fordeles noe jevnere, hvoretter det trolig skal bygges to nye hus.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

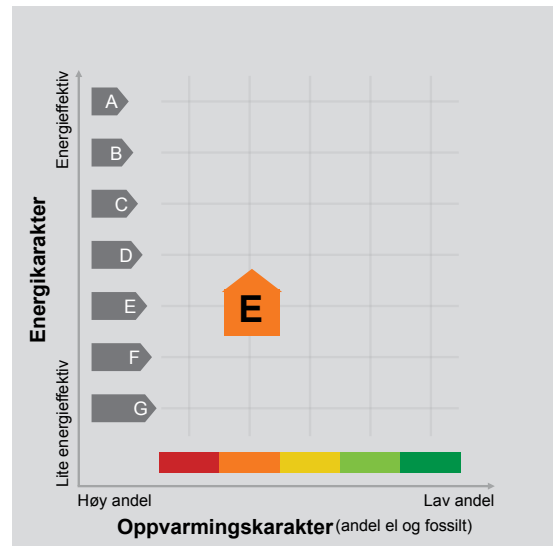
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hava Orlishta	e1bb388c890526d57c130	13.10.2025	Signer authenticated by One time code
	62c4528114b167e4e8d	17:08:42 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hasan Orlishta	48f3abef7ebc6d8585dc3	13.10.2025	Signer authenticated by One time code
	b6ccff3773e3abe6f17	17:06:14 UTC	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Varen 16
Postnummer	4070
Sted	RANDABERG
Kommunenavn	Randaberg
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	172059317
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183929
Dato	24.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

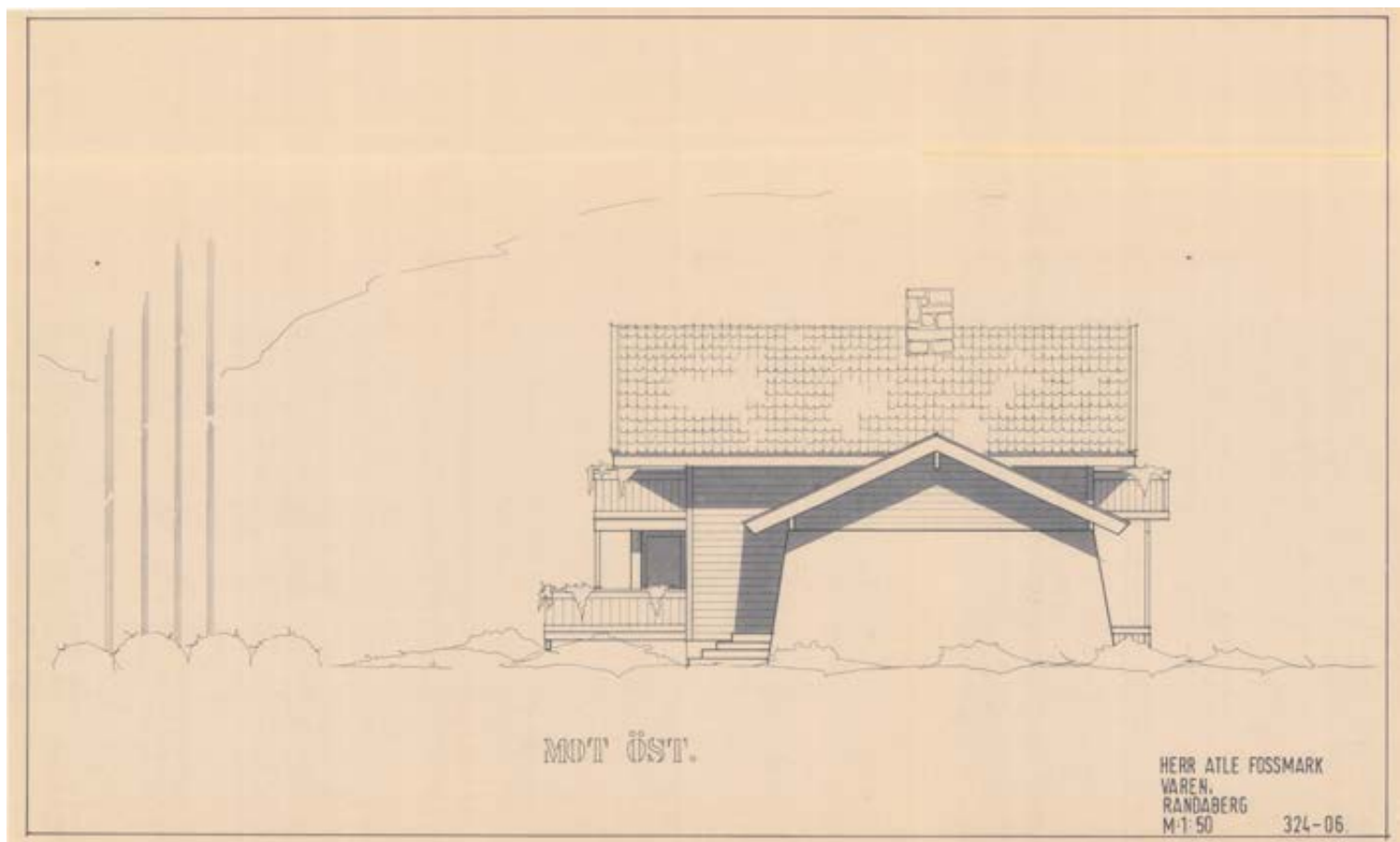
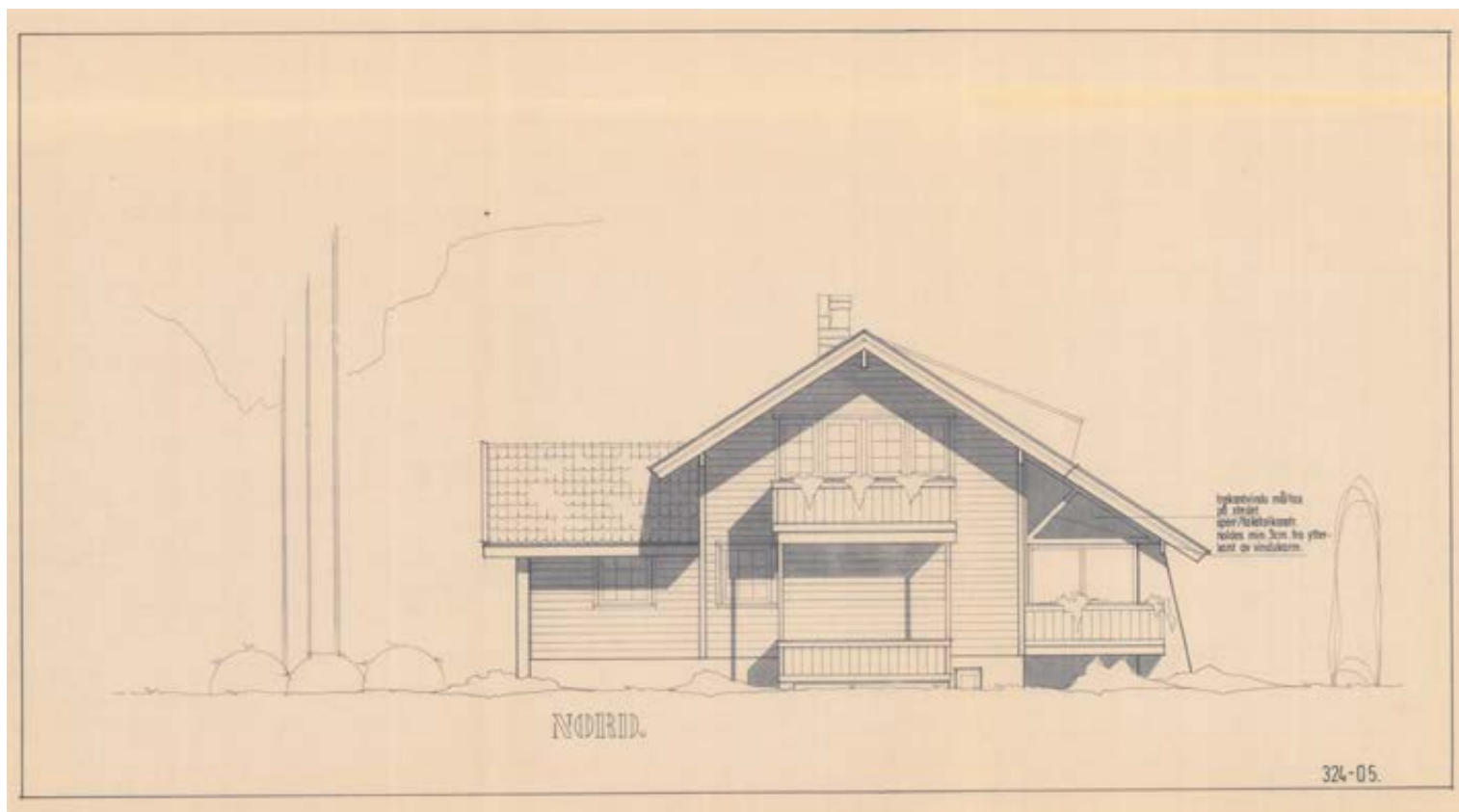
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

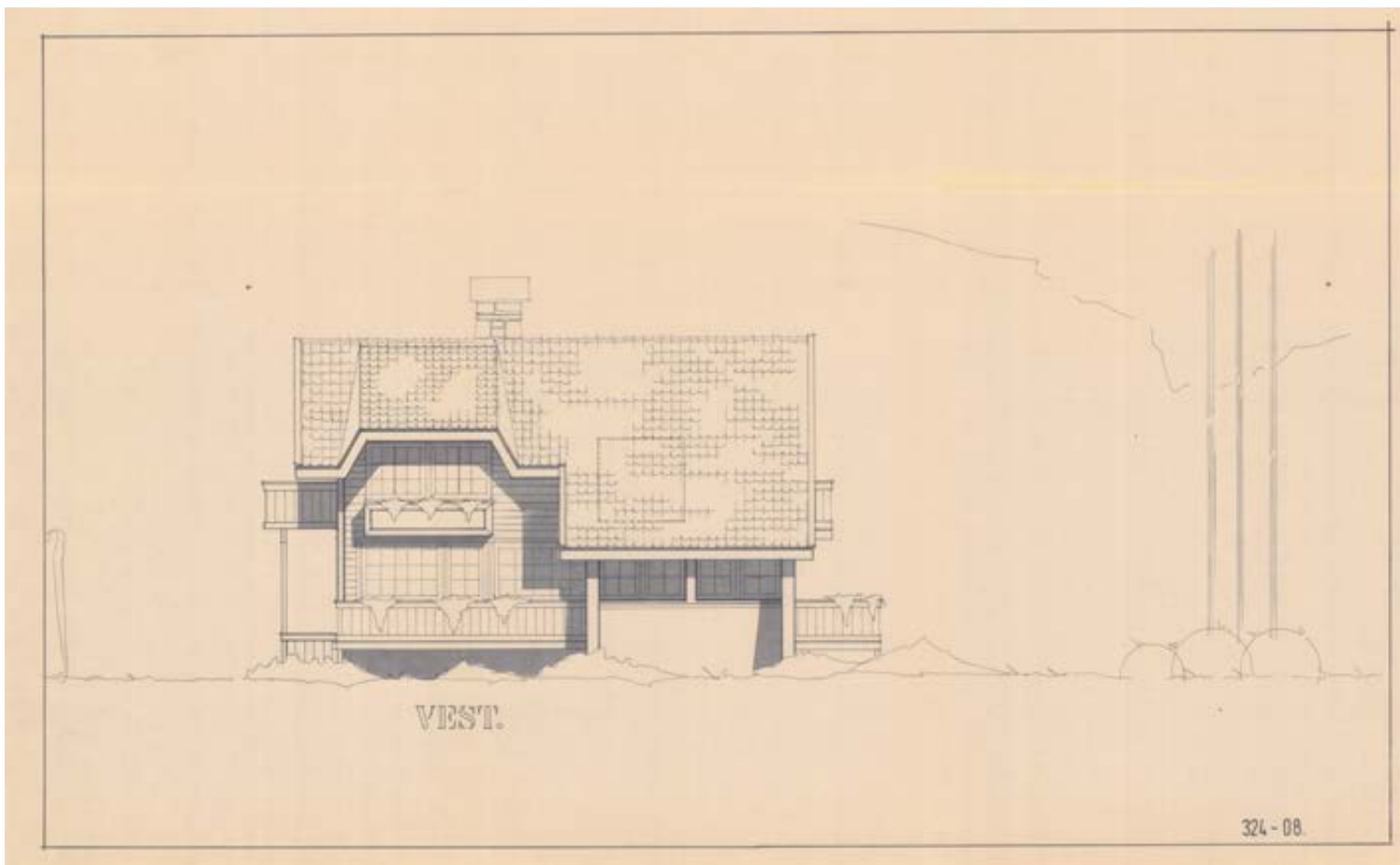
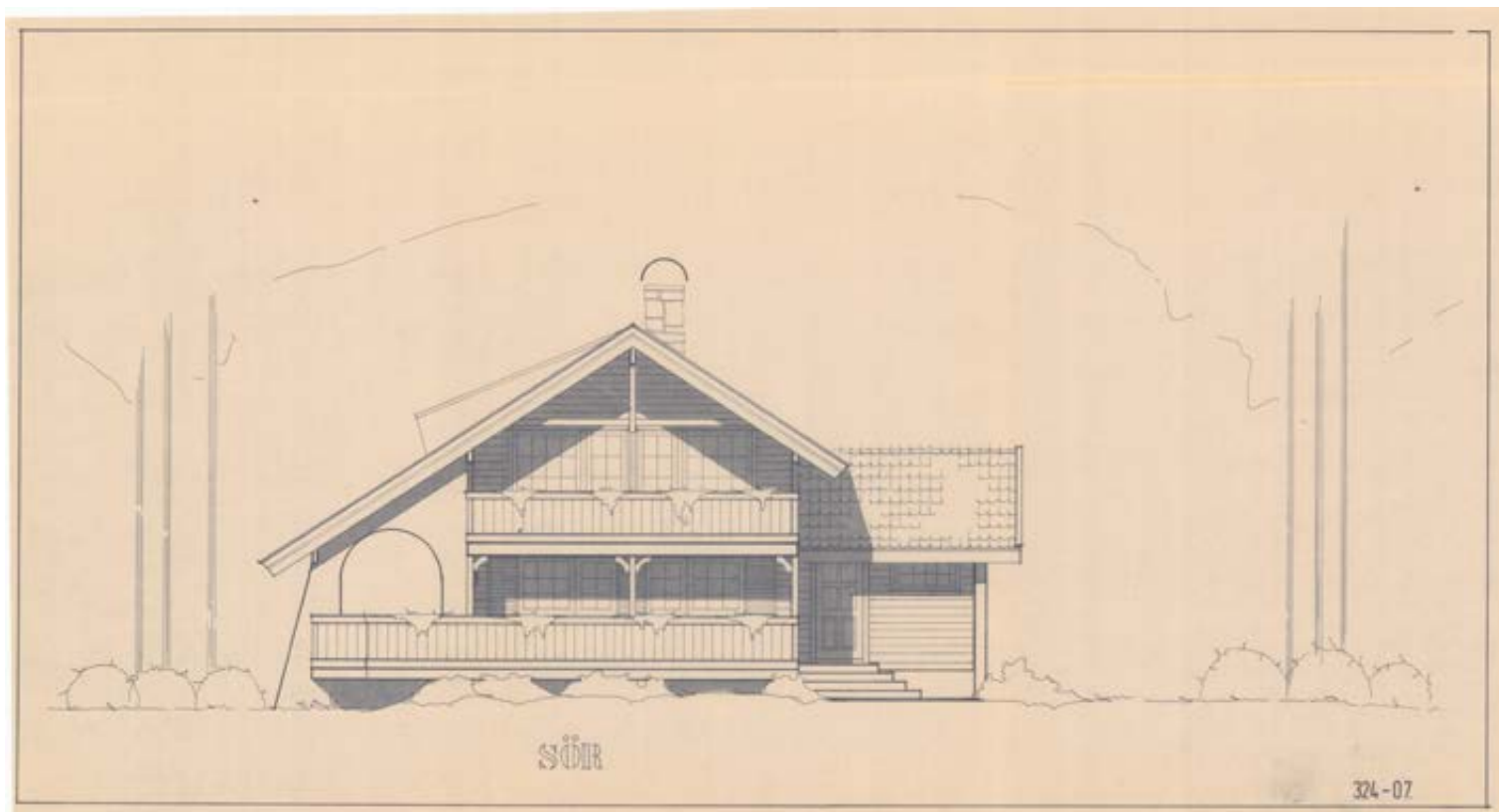
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

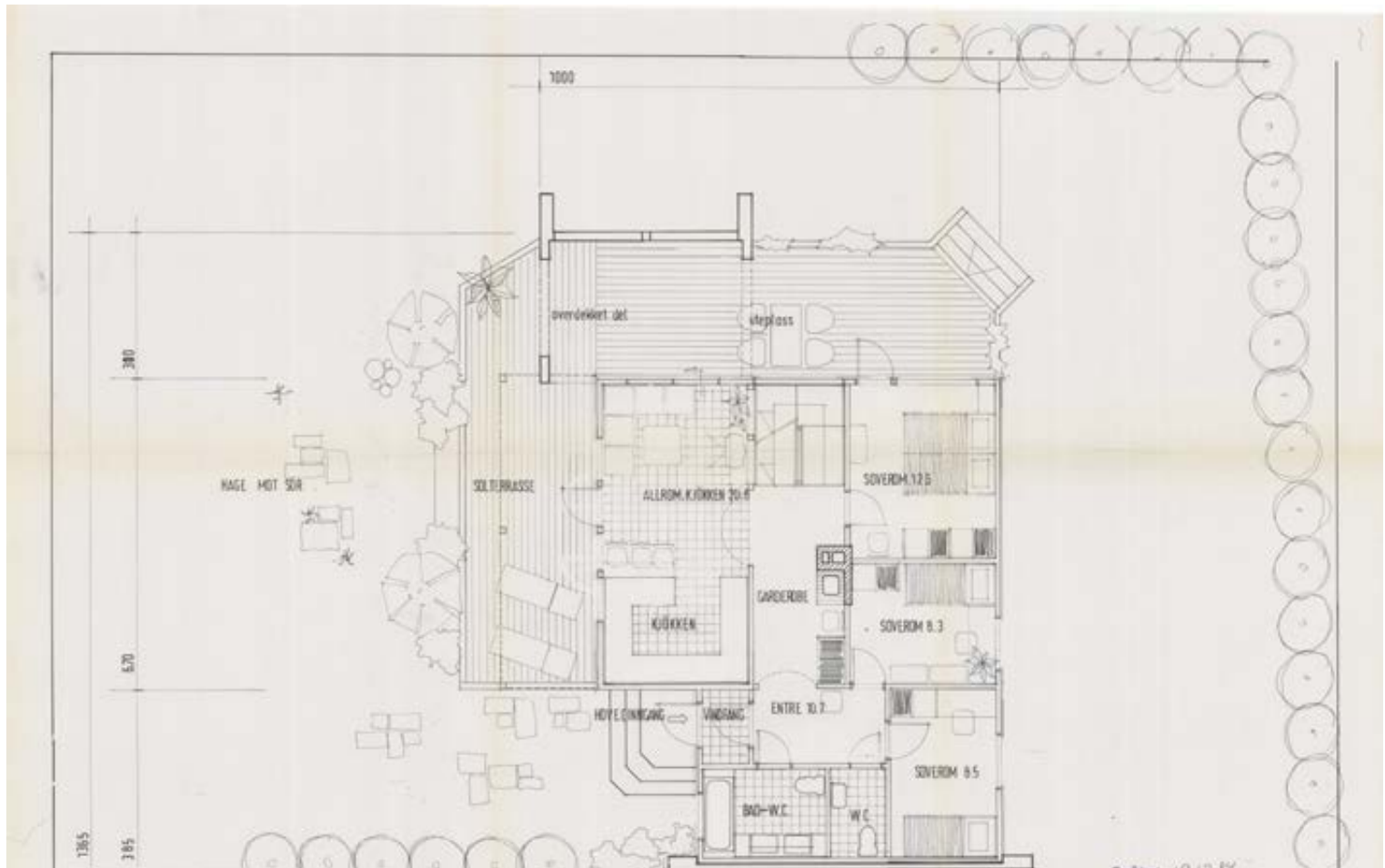
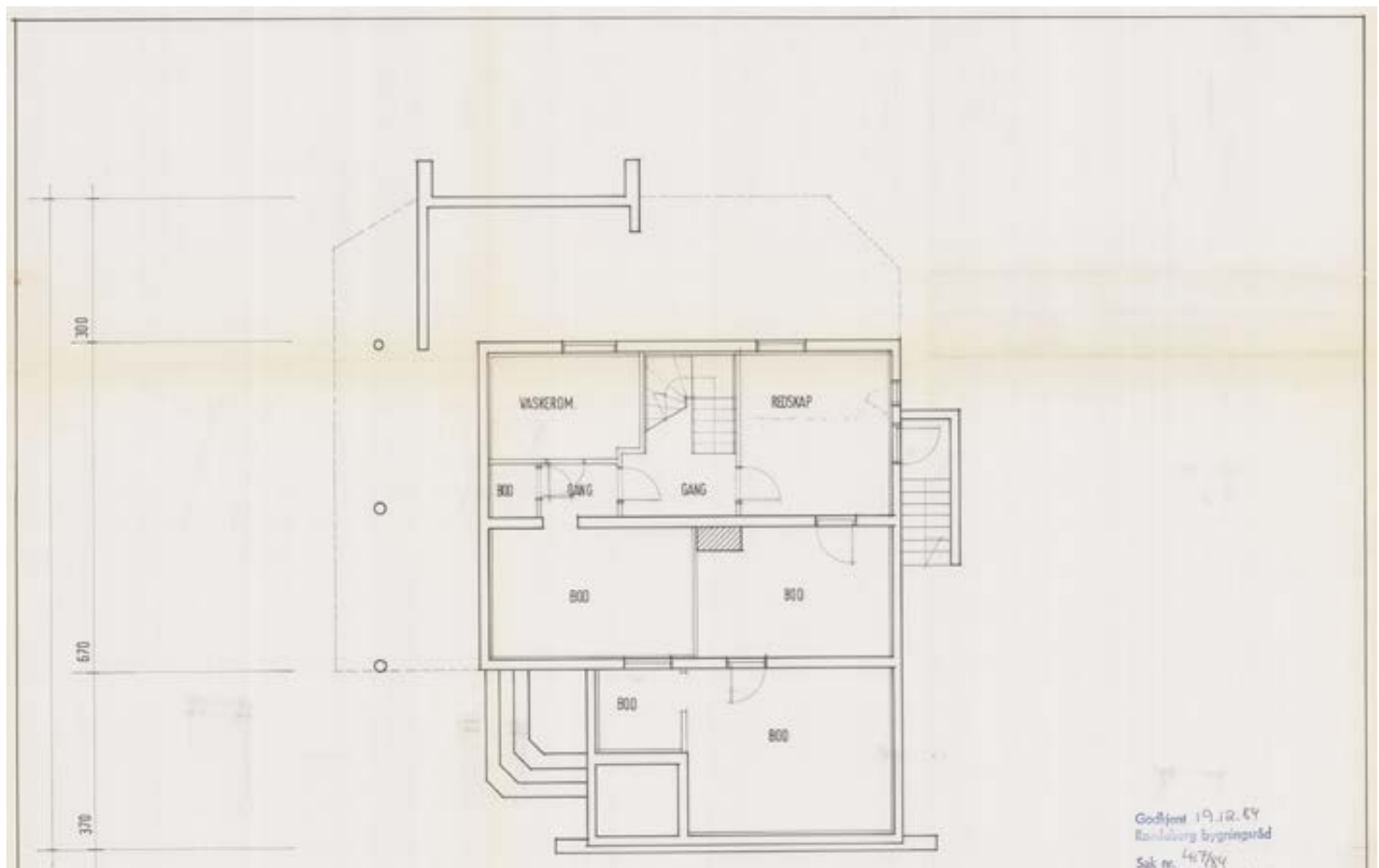
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

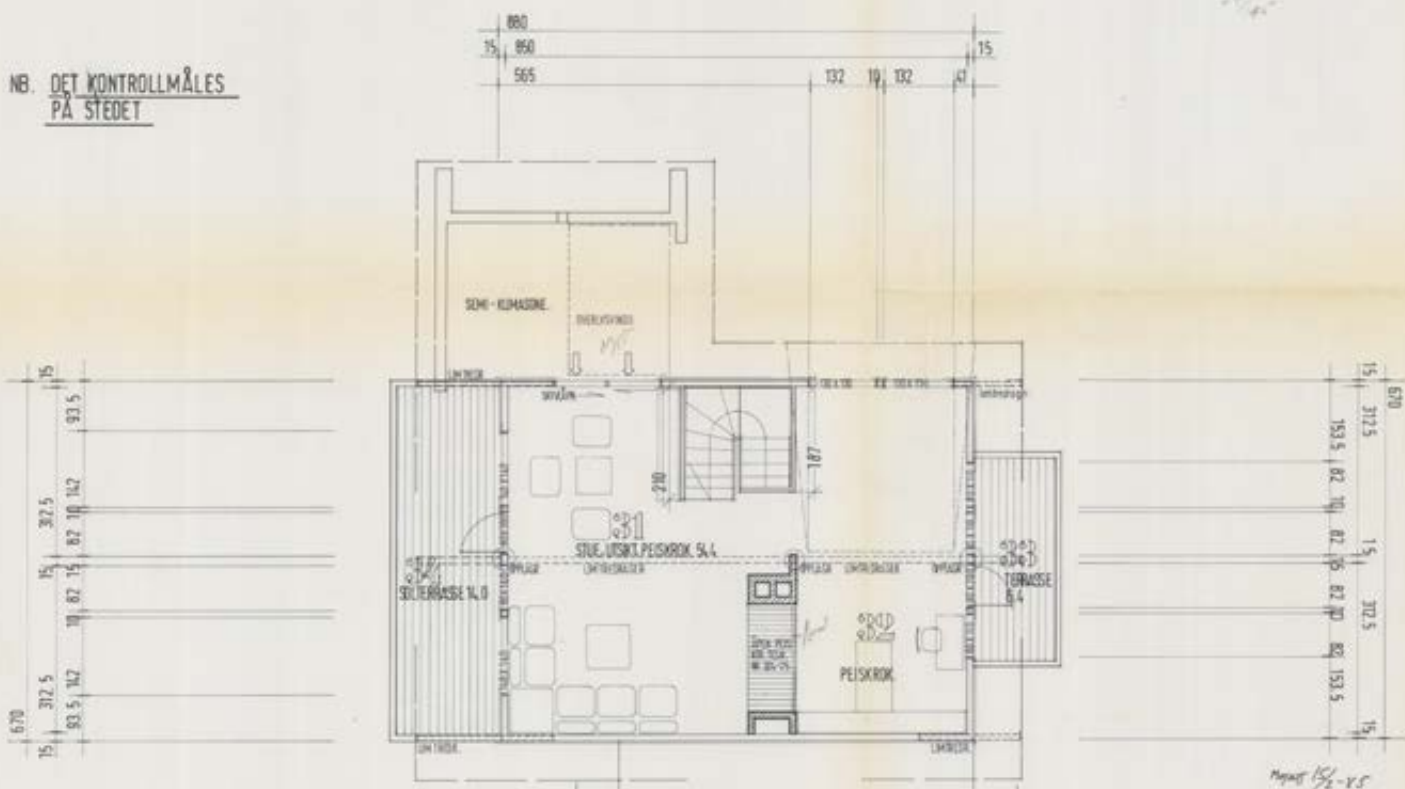
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







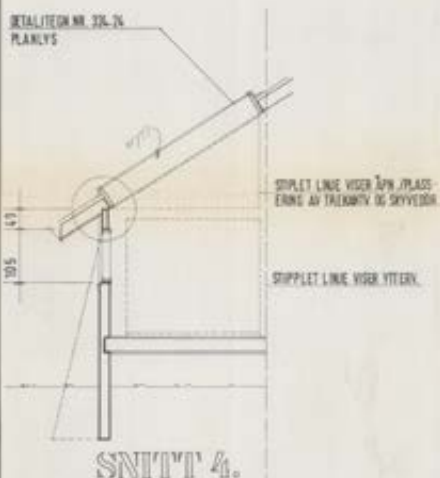
NE. DET KONTROLLMÅLES
PÅ STEDET



Måst 15/2-85

Gedjens 19/12-89
Tandløvsvej bygningsråd
Sak nr. 417/84

DETALJTEGN NR. 304-24
PLANLYS



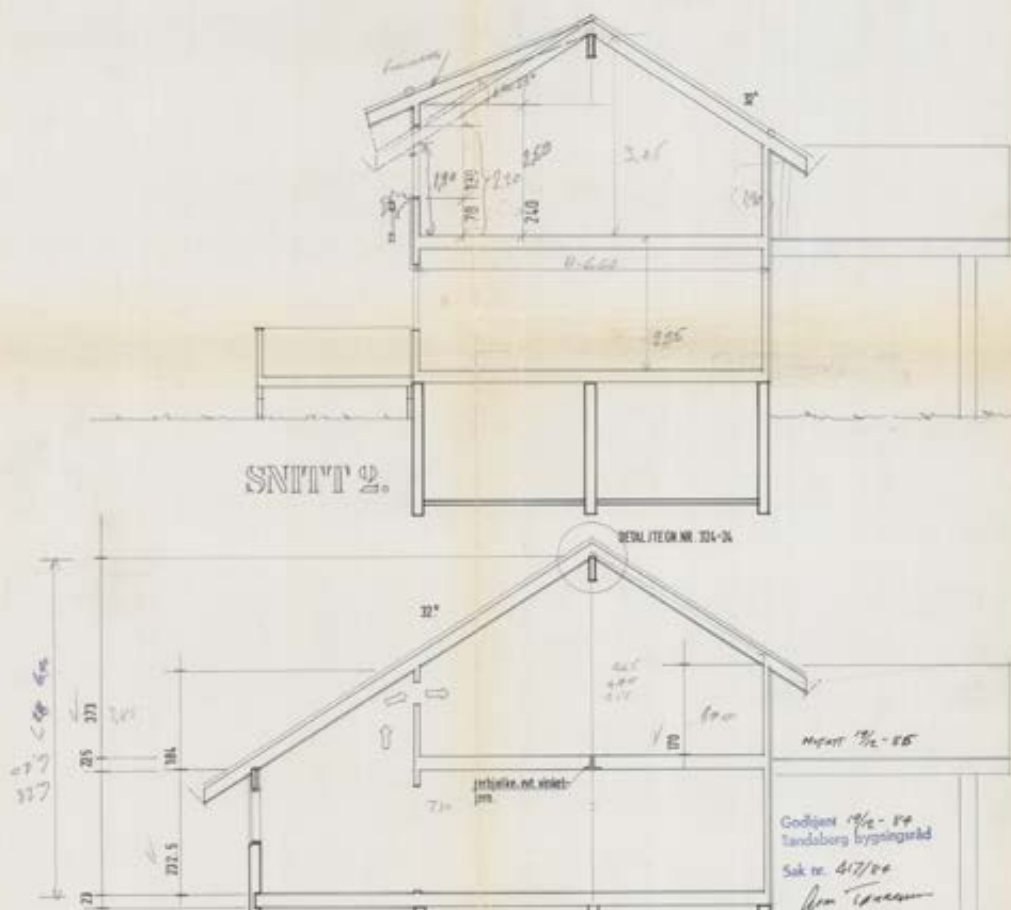
SNITT 4.

STIPLET LINJE VIDER ÅPN PLASS-
ERING AV TAKRYT OG SKYVEDØR

STIPLET LINJE VIDER YTERE

STIPLET LINJE VIDER YTERE

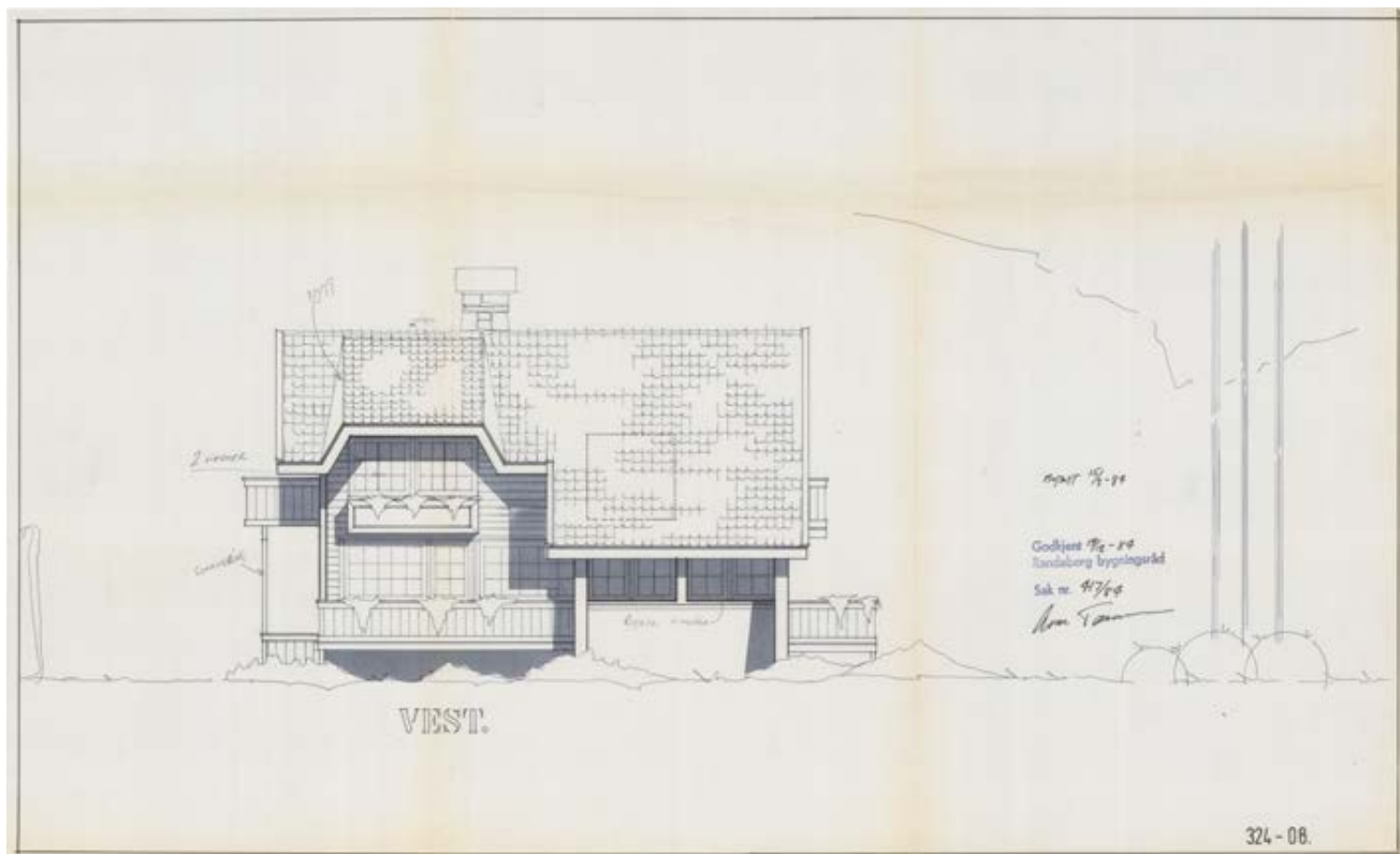
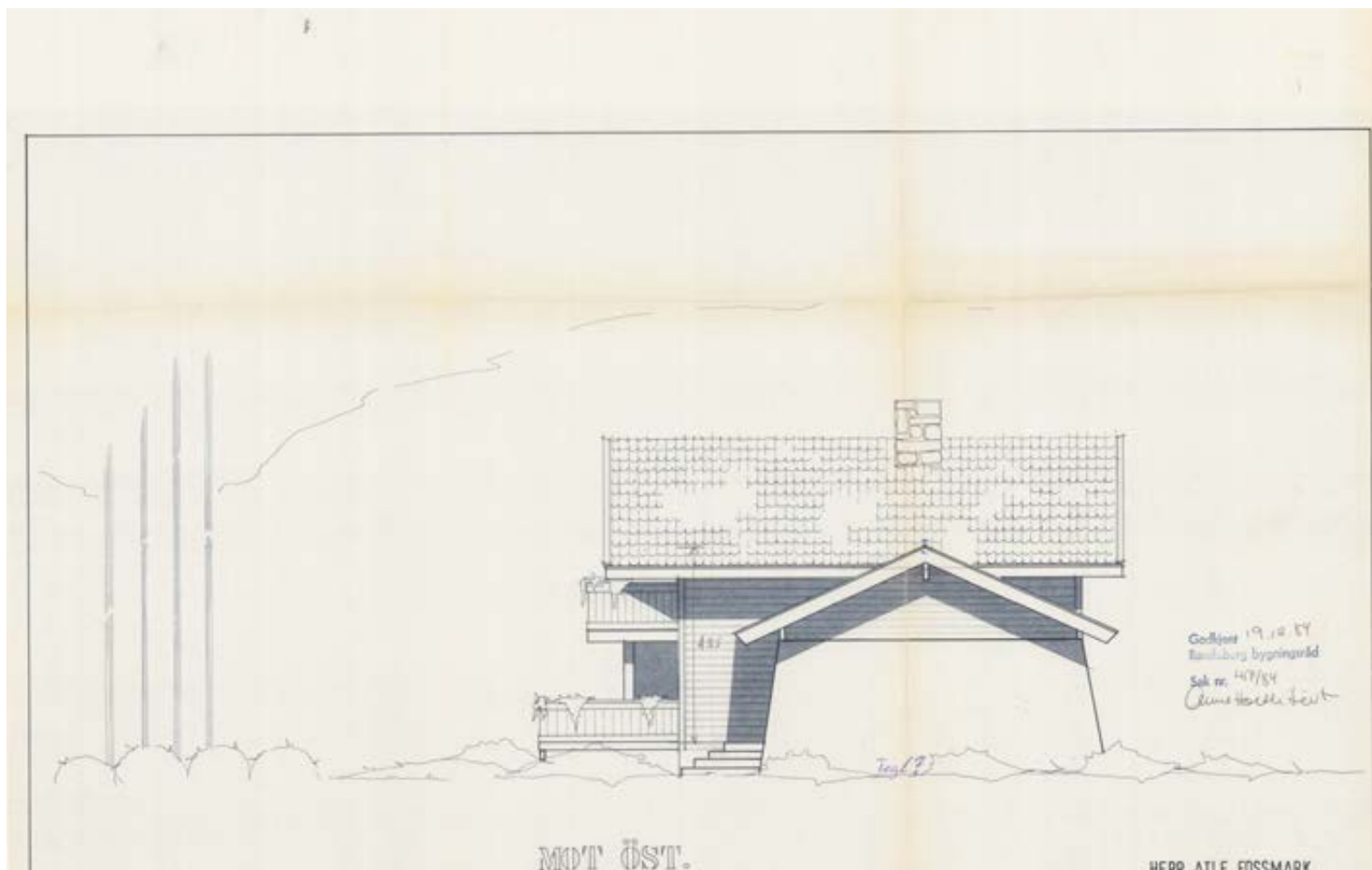
SNITT 2.



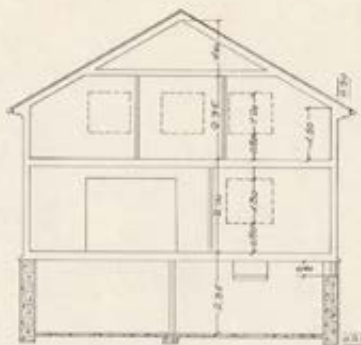
DETALJTEGN NR. 304-24

Måst 15/2-85

Gedjens 19/12-89
Tandløvsvej bygningsråd
Sak nr. 417/84
Per Torgersen



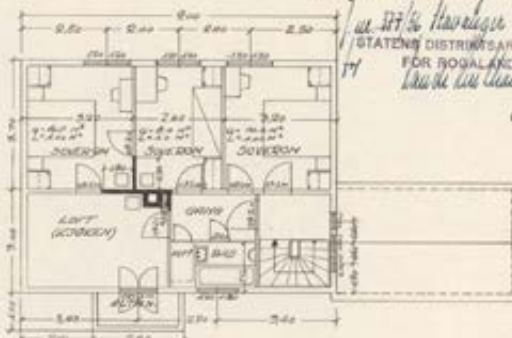
MÅLSETNING AV KEG-
GENE GJELD BINDER-
VERK OG MÅL ETEN RUG.
MÅL OG DÅR OG VIND-
RUG OG UTVEIING KROM
ETASJENHØI I SNITT
ER FRA FERDIG GOLF.
BEVÆTTHINGEN ER FRA FERDIG
GOLF TIL UNDERKANT KROM.



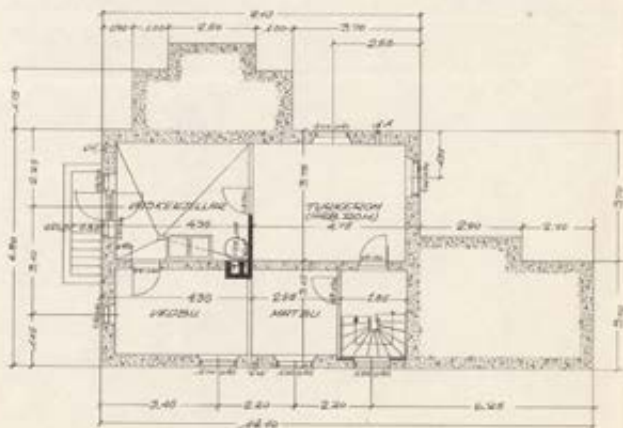
SNITT.

DISSE TEIKNINGARNE
HØYER TIL EIN SERIE
TYPEIKNINGAR SOM
ER TEIKNAR ETTER DØR-
DØR OG NØRRE SM-
BANE OG BUSTRABANE.
PÅ GRUNN AV EI SÆR-
SKILD LØYING VERT
ARBEIDSTEIKNINGANE
SELDE FOR KØ 35.41.
OG DENNE DØISEN GJELD
UTAN OMKYN TIL OM DET
SKAL TACKST LÅN I
BUSTRABANE.
TEIKNINGANE KAN
IKKE BEVERST AV
ANDRE ENN KØFAREN.

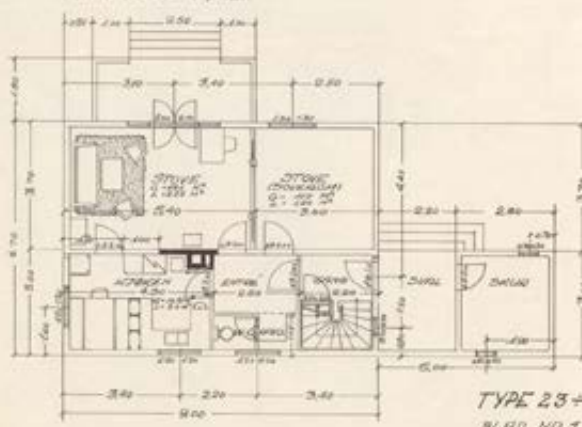
BYGGERNE *Gunter Fjelland*
FISDOM *Anders*
ADRESSE *177/56 Havnsgate 11/8 56.*
STATENS DISTRIKTARKITEKT
FOR ROSALAND
Anders



PLAN AV 2. ETR.



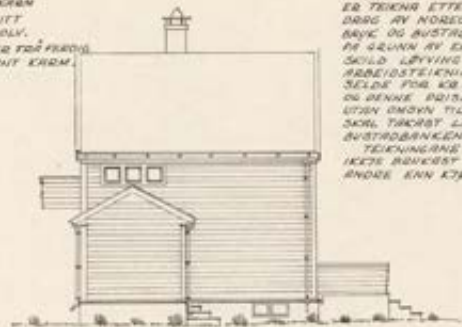
PLAN AV KJELLAR.



PLAN AV 1. ETR.

TYPE 23+
BLAD NO. 1
PLANAR OG SNITT, M. 1:100
TEIKNAR AV
JOHAN LINDSTROM, ARK. M.H.L.
GODKENT AV BOLLIGREKTORATET
BOLLIGREKTORATET, OSLO, 25-4-57.

MÅLSETNING AV KEG-
GENE GJELD BINDER-
VERK OG MÅL ETEN RUG.
MÅL OG DÅR OG VIND-
RUG OG UTVEIING KROM
ETASJENHØI I SNITT
ER FRA FERDIG GOLF.
BEVÆTTHINGEN ER FRA FERDIG
GOLF TIL UNDERKANT KROM.



RUSTFASADE.

DISSE TEIKNINGARNE
HØYER TIL EIN SERIE
TYPEIKNINGAR SOM
ER TEIKNAR ETTER DØR-
DØR OG NØRRE SM-
BANE OG BUSTRABANE.
PÅ GRUNN AV EI SÆR-
SKILD LØYING VERT
ARBEIDSTEIKNINGANE
SELDE FOR KØ 35.41.
OG DENNE DØISEN GJELD
UTAN OMKYN TIL OM DET
SKAL TACKST LÅN I
BUSTRABANE.
TEIKNINGANE KAN
IKKE BEVERST AV
ANDRE ENN KØFAREN.

BYGGERNE
FISDOM
ADRESSE



NORDFASADE.

177/56 Havnsgate 11/8 56.
STATENS DISTRIKTARKITEKT
FOR ROSALAND
Anders

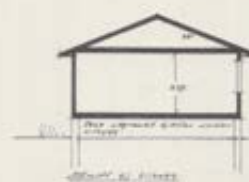
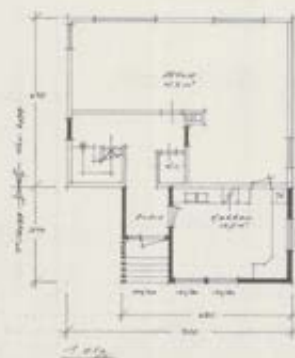
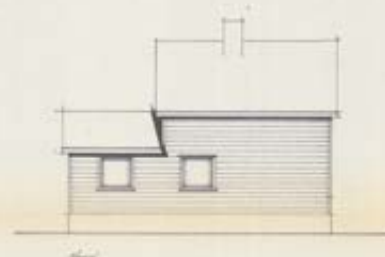


ØSTFASADE.



SØRFASADE.

TYPE 23+
BLAD NO. 2
FASADAR, MÅL. 1:100
TEIKNAR AV
JOHAN LINDSTROM, ARK. M.H.L.
GODKENT AV BOLLIGREKTORATET
BOLLIGREKTORATET, OSLO, 25-4-57.

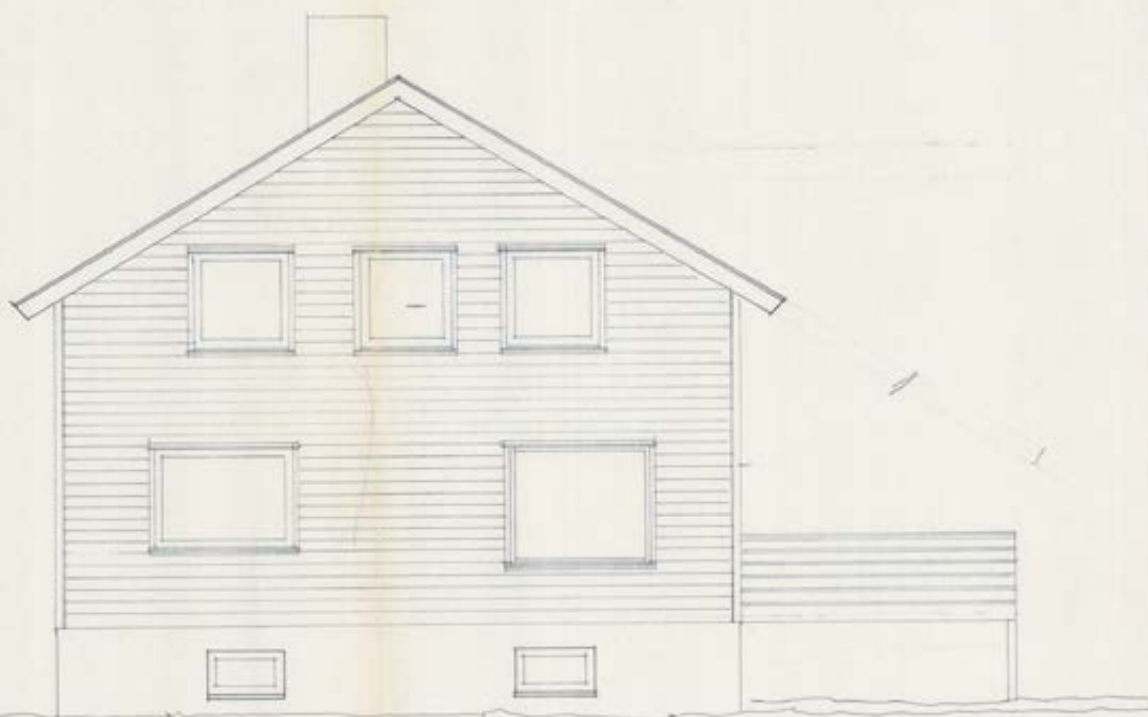


Godtjent 15.11.78
Randsburg bygningsråd

Sak nr. 550/98

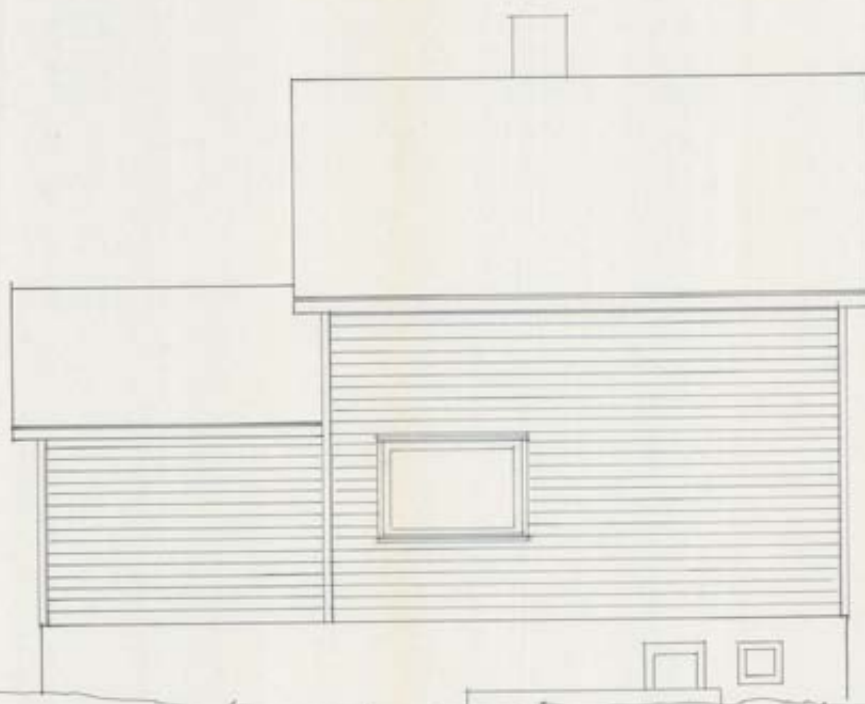
Grete Hjeltnes

Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens telefon
Byggherrens e-post	Byggherrens f. og m. nr.	Byggherrens f. og m. nr.
Byggherrens f. og m. nr.	Byggherrens f. og m. nr.	Byggherrens f. og m. nr.
Byggherrens f. og m. nr.	Byggherrens f. og m. nr.	Byggherrens f. og m. nr.



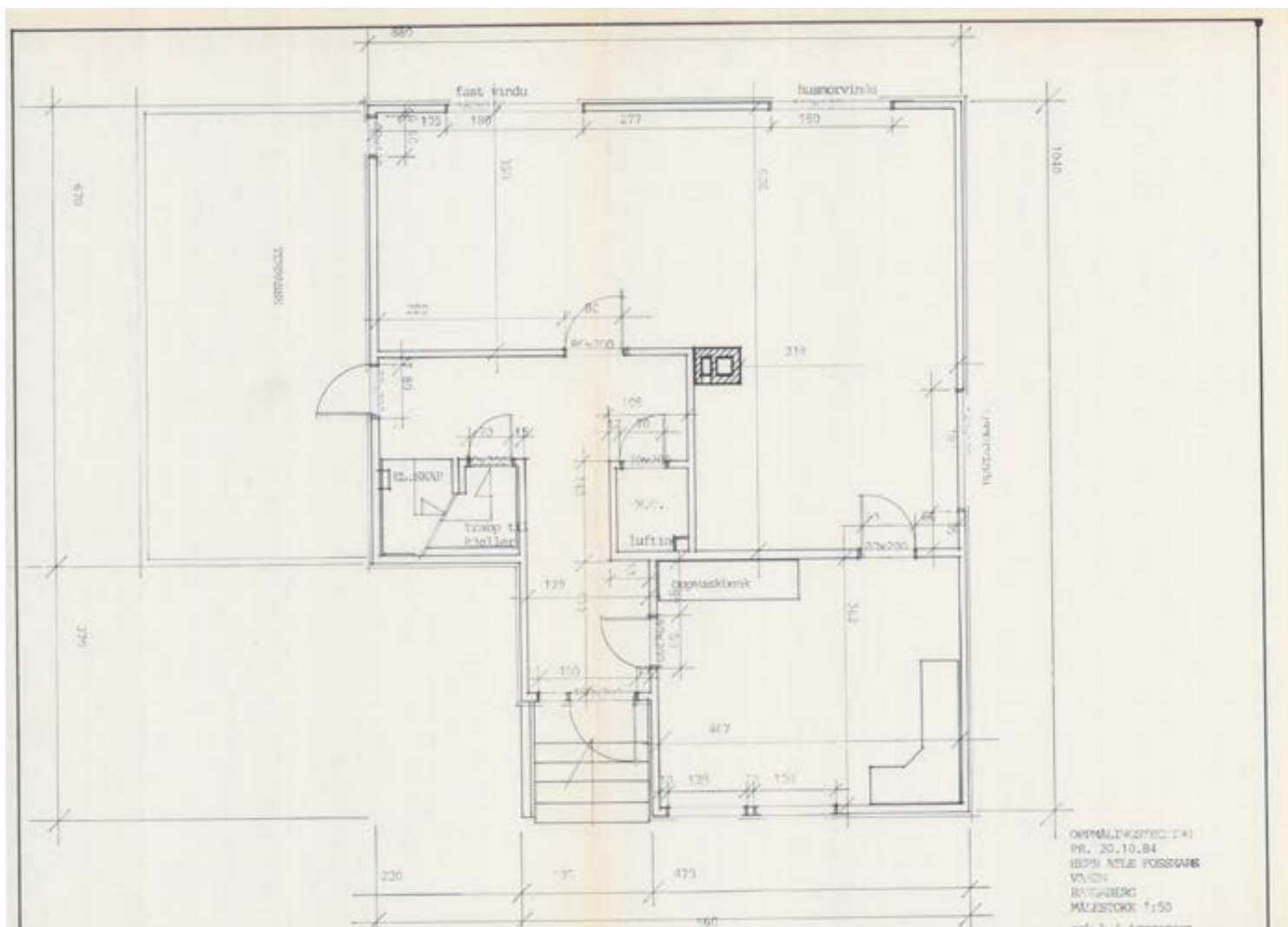
MOT VEST

OPPMÅLINGSTEGNING.

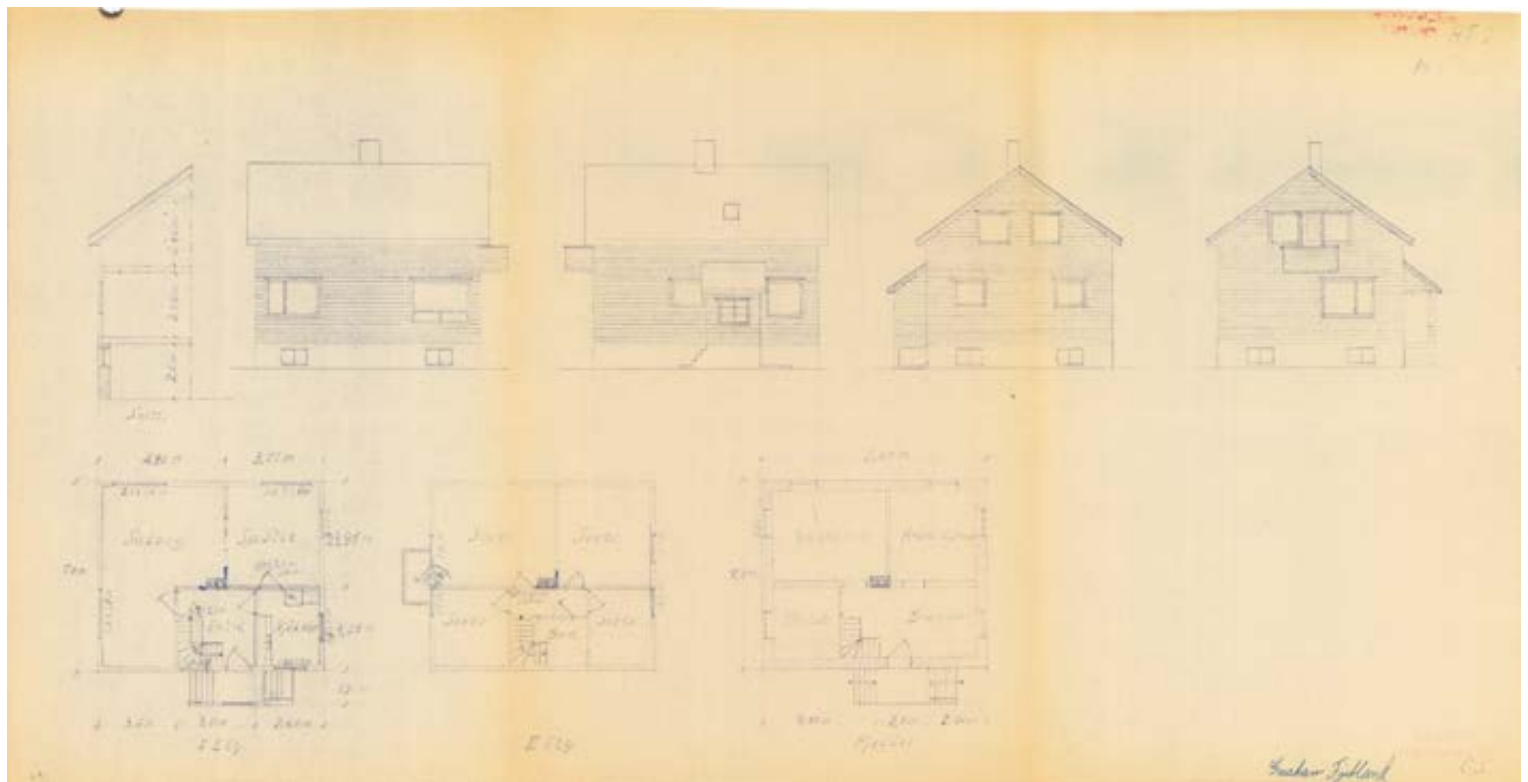
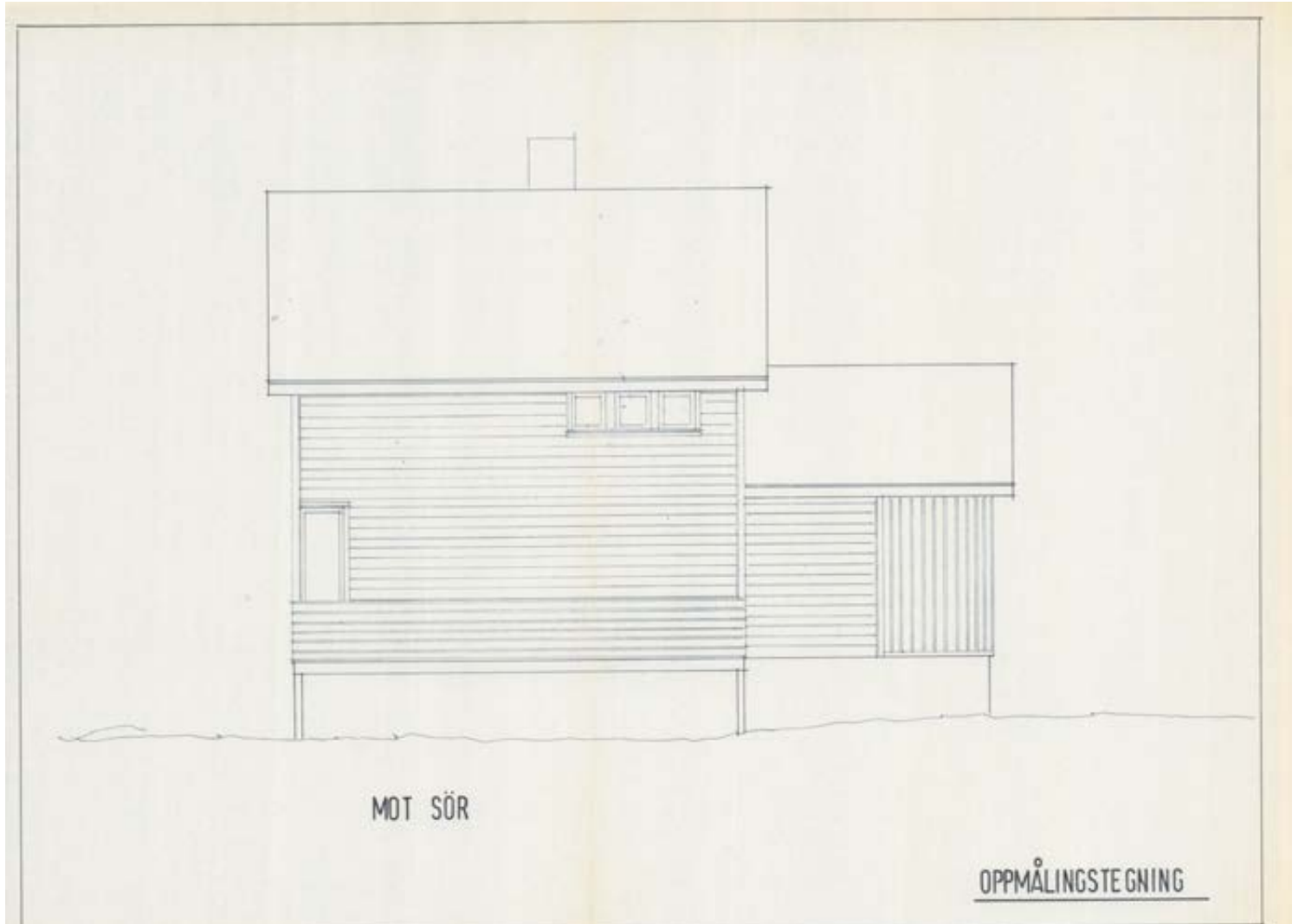


MOT NORD

OPPMÅLINGSTEGNING.

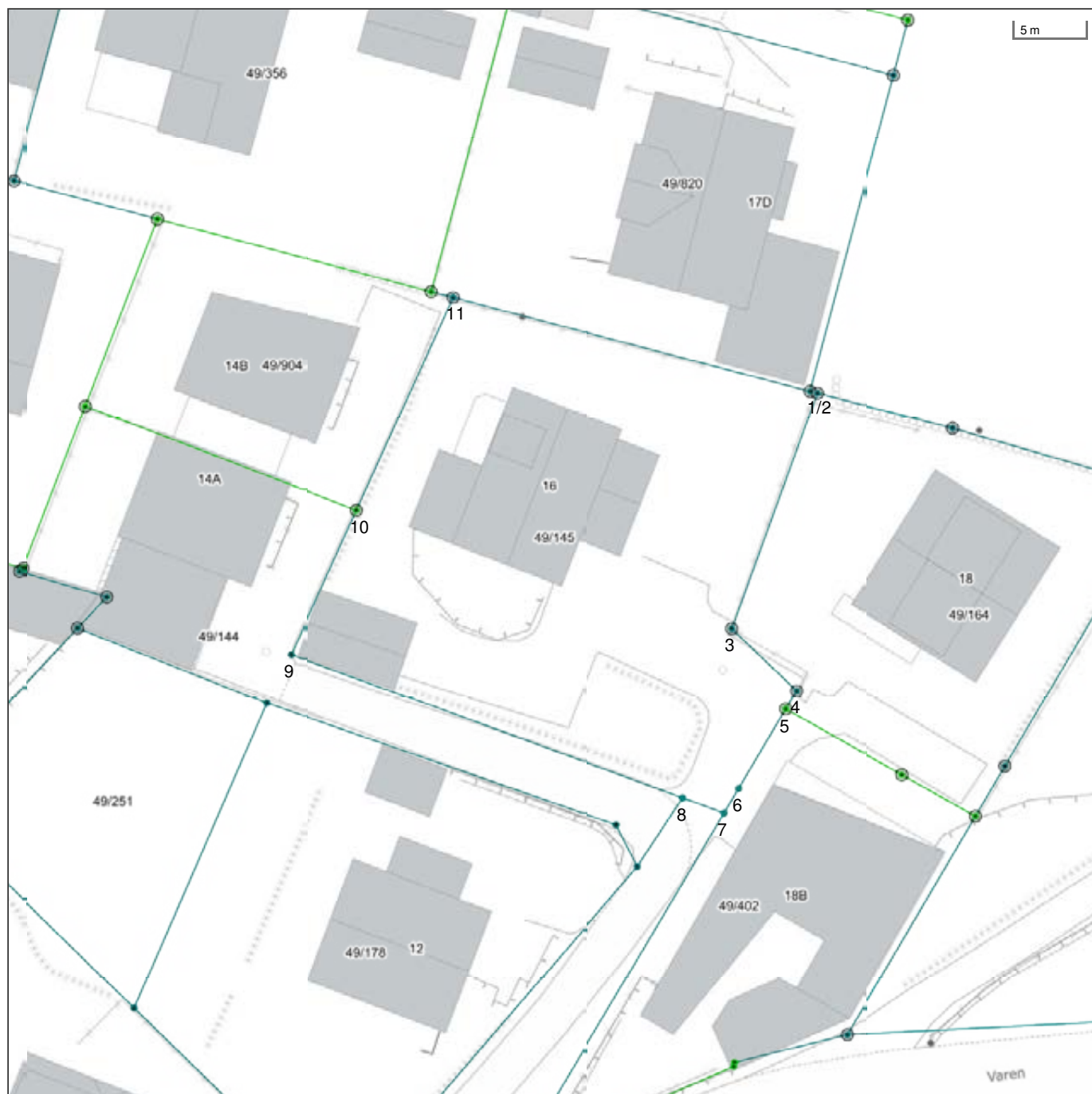


OPPMÅLINGSTEGNING
PR. 20.10.84
BPSN ATLE FOSSEVÅG
VÅG
BETJENBERG
MÅLSTOKK 1:50
ark.k.i. torgensen



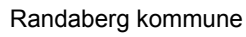


Eiendomskart for eiendom 1127 - 49/145//

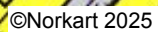


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



Eiendom: 49/145
Adresse: Varen 16
Utskriftsdato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000



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.

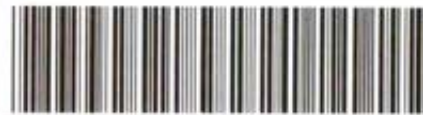
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ERKLÆRING



Som eier av G.nr 49, B.nr 145, i Randaberg Kommune, gis med dette G.nr 49, B.nr. 164
veirett over eiendommens sør-østre hjørne.

Randaberg 16.12.1998



Doknr: 6464 Tinglyst: 21.12.1998 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

→ 
for Fossmark AS
Atle Fosmark

org.nr 963 149 107

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0158/25

Adresse: Varen 16, 4070 RANDABERG, gnr. 49, bnr. 145 i
Randaberg kommune.

Kontaktperson: Lillian Tunge Skorpen

Tlf: 45276580

Epost: lillian@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/