

Tangen 10

RANDABERG

notar



Prisantydning Kr 35 000 000,- Boligtype Næringsseksjon
BRA: 3005 kvm - Megler Rizwan Malik Tlf 913 29 949

NOTAR.NO

notar



Tangen 10

Dusavik-Til salgs/leie - Næringseiendom - Skole - kontor - Verksted - Kantine

Adresse	Tangen 10 4072 RANDABERG
Prisantydning	Kr 35 000 000,-
Omkostninger	Kr 876 000,-
Totalpris	Kr 35 876 000,-
BRA	3005 kvml
Eierform	Eiet
Boligtype	Næringsseksjon
Byggeår	1985

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en attraktiv næringseiendom beliggende på Grødem/Dusavik. Eiendommen har kontorer, klasserom, møterom, kantine med storkjøkken, verksted, stor takterrasse, heis, toaletter og dusj. Det er god parkering på eiendommens framside og bakside. Bygningen er godkjent for skole, undervisning, kontor. Eiendommen er delvis utleid, det er stort potensiale for den rette kjøper. Det er også mulighet for å leie eiendommen, foreløpig så er det over 500 kvm ledig kontorlokaler ferdig møblert. Ta gjerne kontakt med megler for ytterlig info.

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	17
Vedlegg	19
Budgivning	47

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



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tangen 10 ligger i et industriområde i Dusavikbasen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tangen 10, 4072 RANDABERG

OPPDRAKSNUMMER

22-0052/24

SELGER

Nortrain Eiendom AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 48, bruksnummer 793, , ideell andel 1/1.
i Randaberg kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Næringsseksjon

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 4.073 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt med parkering på tomten.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.11.2024. utført av Rogatakst AS.

BYGGEÅR

1985

BYGGEÅTE

Mur og betong, se vedlagt rapport fra takstmann.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Reguleringsplan for Fjellheim datert 01.04.1980.

OPPVARMING

Ventilasjonsanlegg med varme og kjøling.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med næring, industri, skole og boliger.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse datert 12.06.1985.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

12.06.1985.

INNHold

1.etg. Vindfang, trapperom (1-2), Kontorer (1-18), Toalettrom (1-6), Dusjrom (1-2), Korridor, Resepsjon, Elektrisk tavlerom, Server-rom, Kjøkken/spiserom, Bøttekott (1-2), Møterom (1-2), Sluse til tilfluktsrom, Tilfluktsrom/oppholdsrom, Tilflukts garderobe, Teknisk rom (ventilasjon), Teknisk rom (gasskjel), Verkstedhall, Garderobe, Garderobe med toalett, Mørkerom, Heis.

2.etg. Møterom, Kontorer (1-6), Te-kjøkken, Korridor, Klasserom (1-4), Toalettrom (1-2), Dusjrom (1-2) Kopi-rom, Trapperom (1-2), Heis, Elektrisk Tavlerom, Heis.

3A etg. Klasserom (1-2), PC-rom, Grupperom, Kontorer (1-3) Korridor, Lager/vent-rom (1-2), Te-kjøkken, Elektrisk tavlerom, Trapperom (1-2), Teknisk rom, Gang/nødutgang, Heis.

3.etg. Klasserom, Grupperom (1-2), Korridor, Bod (1-2), Bøttekott, Te-kjøkken, server-rom, Kontorer (1-3), Kantine, Kantine-kjøkken, Kjølerom, Toalettrom (1-2), Trapperom, Elektrisk tavlerom.

3.etg. Terrasse: Takterasse 316 kvm.

Brakkerigg: Laberatorium 41 kvm.

STANDARD

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en attraktiv næringseiendom beliggende på Grødem/Dusavik. Eiendommen har kontorer, klasserom, møterom kantine med storkjøkken, verksted, stor takterasse, heis, toaletter og dusj. Bygningen er godkjent

for skole, undervisning, kontor. Eiendommen er delvis utleid, det er stort potensiale for den rette kjøper. Ta gjerne kontakt med megler for ytterlig info.

**AREALER
ØKONOMI
PRISANTYDNING**
Kr. 35 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 9 520,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
For vann og avløp. Det er septikktank som blir tømt 2 ganger i året. Det er avfallsspresse fra Franzefoss som blir tømt 2 ganger i året og fakturert separat.

OMKOSTNINGER
35 000 000 Prisantydning

Omkostninger
14 600 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
875 000 Dokumentavgift
500 Tinglysing skjøte
500 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

876 000 Omkostninger totalt
890 600 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
893 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

35 876 000 Totalpris. inkl. omkostninger
35 890 600 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
35 893 400 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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
1984/3440-2/45 08.06.1984 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
1996/7126-1/45 16.12.1996 RETTIGHET
Rettighetshaver: OCEANEERING ASSET INTEGRITY AS
ORG.NR: 965 591 095
LEIEAVTALE
Fra dato 01/04/1996
Leie 121.992 pr. år
Oppsigelsesfrist fra hver av partene er 90 dager
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
LEIE AV VERKSTED, KONTOR, LAGER OG LETTINDUSTRI

GRUNNBOKSDATO
03.02.2026.

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige.

Leieavtaler:
Eiendommen har per i dag 3 leietaker:
Leietaker 1: ORG AS: Leie kr. 208 500,- per år eks.mva. inklusiv fellesutgifter. 2 års avtale inngått 01.01.2025 med 3 mnd gjensidig oppsigelse.
Leietaker 2: Total NDT AS: Leie kr. 434 664,- eks.mva per år inklusiv fellesutgifter. 6 års avtale inngått 01.01.2025 med 6 måneders oppsigelse.
Leietaker 3: Norwegian Drilling Academy AS: Leie kr. 810 000,- per år. 2 års avtale inngått fra 01.01.2025.
Det blir totalt kr. 1 453 164,- per år netto i leieinntekt.

Det er ledig ca. 500 kvm over verkstedet, (2 A) - som er innredet som 3 store klasserom og 5 kontorer, pluss toaletter - 2 små lager rom og et te-kjøkken.
Det er ledig 14 møblerte kontorer i 1. etasje.

Kopi av leiekontrakter kan fåes ved henvendelse til megler.

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

03.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Rizwan Malik, Eiendomsmegler
Epost: malik@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Vederlag Saldoforespørsel/utleggsforretning (pr. stk.)	kr. 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notarpakken	kr. 16 500,- (inkl. mva.)
Visninger	kr. 2 500,- (pr. stk.) (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

KONSESJON

Nei.

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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

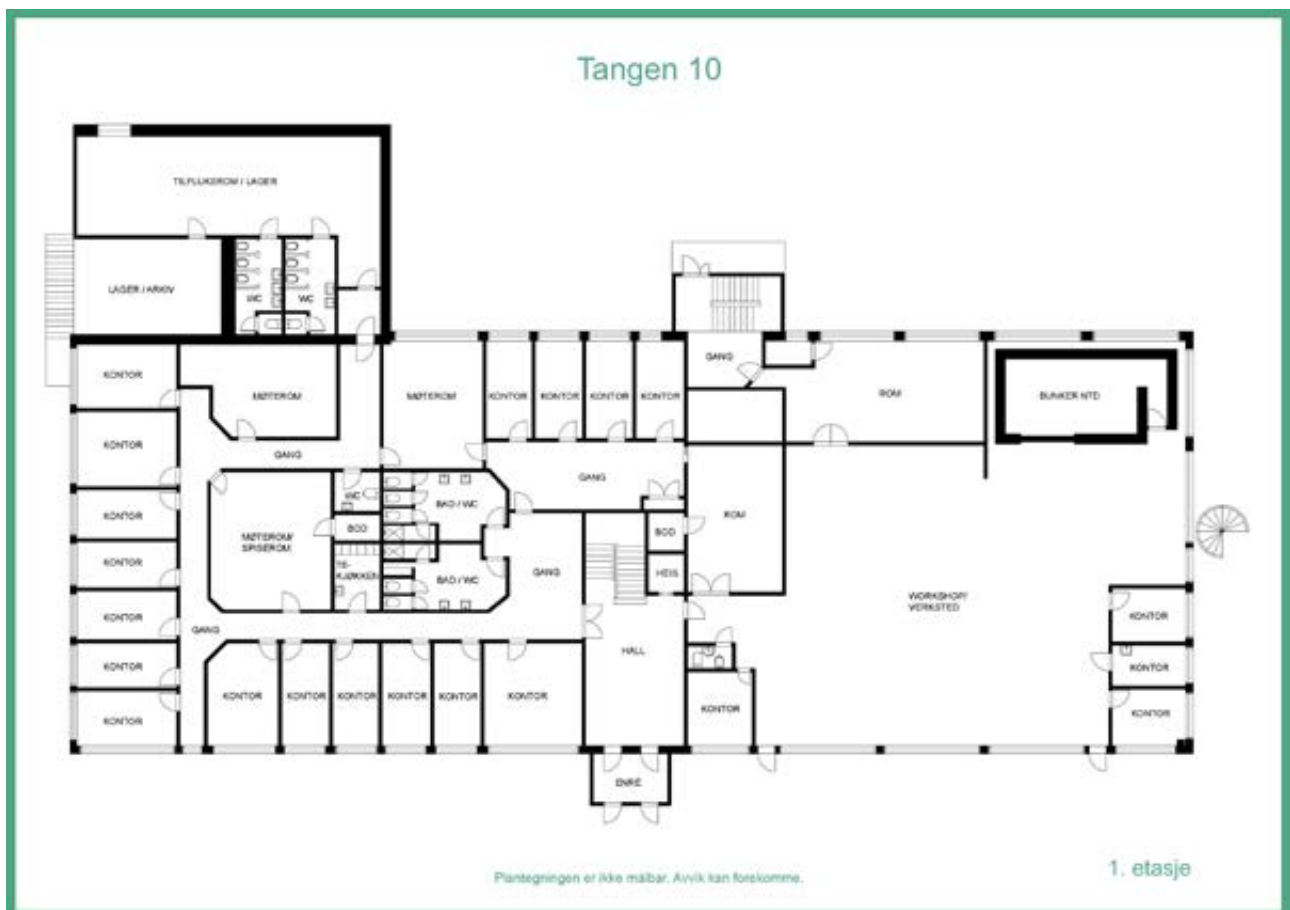
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til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

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

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.

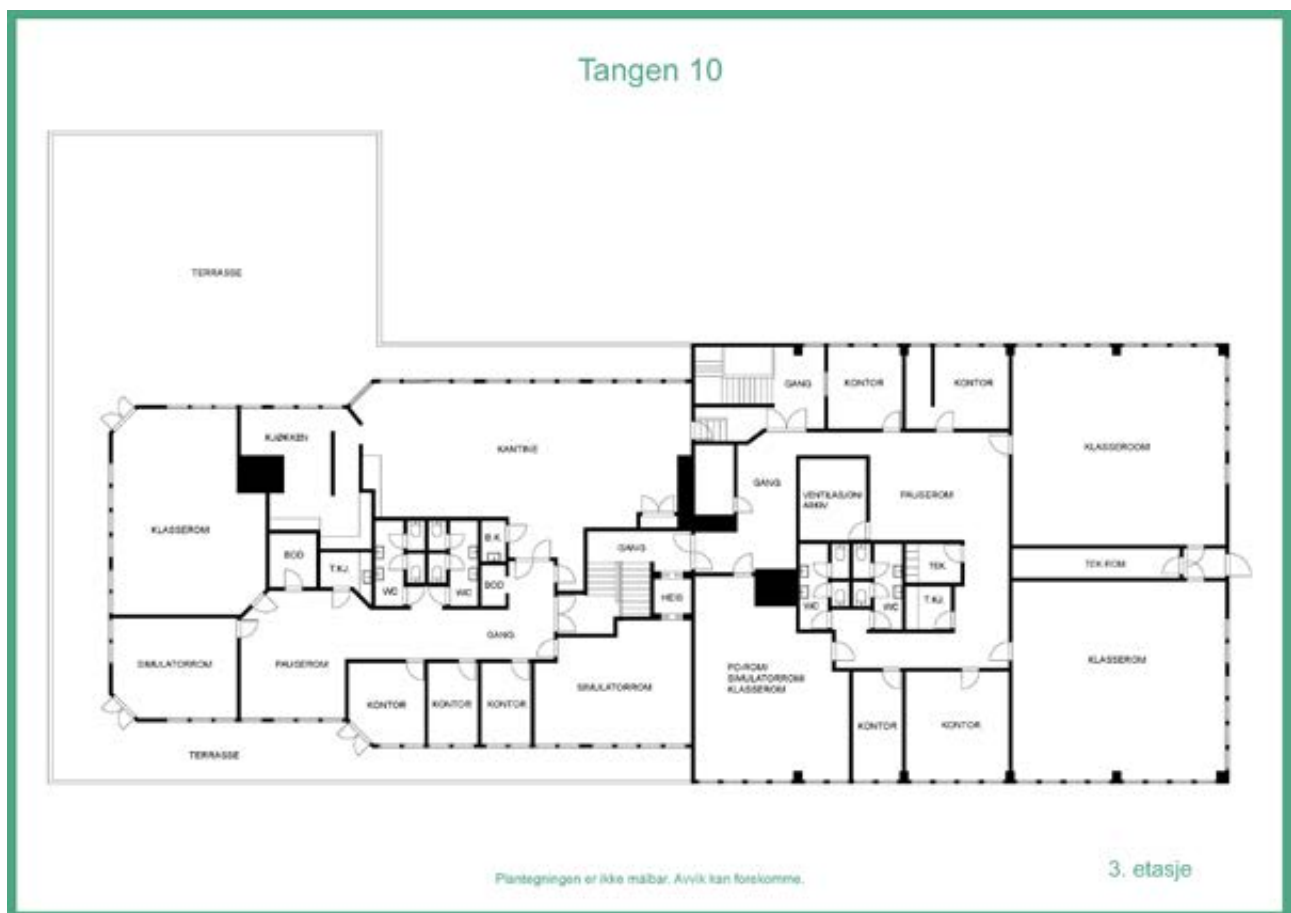
Plantegning



16



Plantegning



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

TANGEN 10

Tilstandsrapport

Fleksibel rapport

Tilstandsrapport

📍 Tangen 10, 4072 RANDABERG

📖 RANDABERG kommune

gnr. 48, bnr. 793



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 22211-1137

Referansenummer: KH1891

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Sveta

Vår ref:



Gyldig rapport

11.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pal@rogatakst.no
481 93 770

Beskrivelser

Sammendrag

Bygningen på Tangen 10, beliggende i Randaberg kommune, ble opprinnelig oppført i 1984 og har siden gjennomgått flere oppgraderinger. Et påbygg fra 2006 inkluderer en ny inngang, klasserom og grupperom. Bygget er fordelt over flere etasjer med funksjonelle rom som kontorer, klasserom, kantine, tekniske rom og en verkstedhall i 1. etasje.

Oppvarmingen skjer via en effektiv løsning med en kondenserende gasskjele fra 2024, og elektriske panelovner. Ventilasjonen ivaretas av et anlegg fra 2002, mens kjøleanlegget ble oppgradert våren 2024 med to nye kjølemaskiner integrert med ventilasjonsbatteriet.

Bygget har et internt bruksareal (BRA-i) på totalt 3005 m² samt en terrasse/balkongareal (TBA) på 316 m². Brannsikkerheten er ivaretatt med brannvegger og branndører i ulike klassifiseringer, samt et brannalarmanlegg med detektorer.

Utvendig

Taktekking:

Bygget er tekket med sveisebelegg som takmateriale. Ifølge eier ble taktekkingen utført i 2020.

Nedløp og beslag:

Bygget har innvendige nedløp fra byggeåret. Parapetbeslagene ble montert samtidig med taktekkingen i 2020.

Grunnmur:

Bygningen har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong.

Veggkonstruksjon:

Veggene består av betongelementer, utvendig belagt med teglstein. Tredje etasje er kledd med fasadeplater av stål. Elev-inngangen ble påbygget i 2006 og består av isolerte veggelementer belagt med stålplater.

Takkonstruksjon/loft:

Bygget har en flat takkonstruksjon, antatt å være en konstruksjon av sperr/dragere av en kombinasjon av stål og tre.

Takterrasse:

Bygget har en takterrasse på ca. 316 m² med tilgang fra 3. etasje. Etasjeskillet er av betong, tekket med sveisebelegg fra byggeåret. Dekket på takterrassen består av grus med betongheller. Rekkverket rundt takterrassen er av betong og stål, med en høyde på ca. 92 cm.

Utvendige trapper:

Bygget har to branntrapper av stål. Det er en spiraltrapp på nordsiden og en vanlig trapp på siden. Begge trappene har rekkverk av stål.

Vinduer:

Vinduene i hovedbygget er av tre med 2-lags glass og utvendig kledd med aluminiumsbeslag. Disse vinduene er fra byggeåret. Vinduene i påbygget er av aluminium med 2-lags glass og ble montert i 2006.

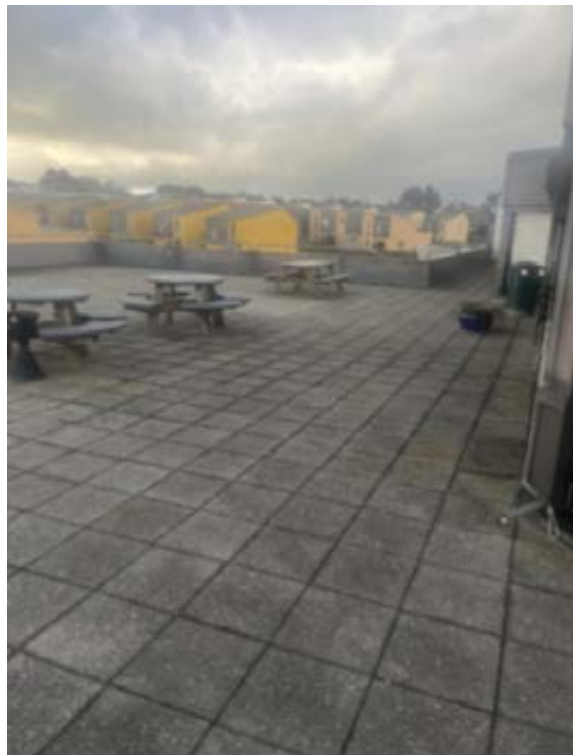
Utvendige dører:

Byggets utvendige dører er av aluminium med 2-lags glass og stammer fra byggeåret. Inngangsdøren i påbygget er også av aluminium med 2-lags glass, montert i 2006.

Tak



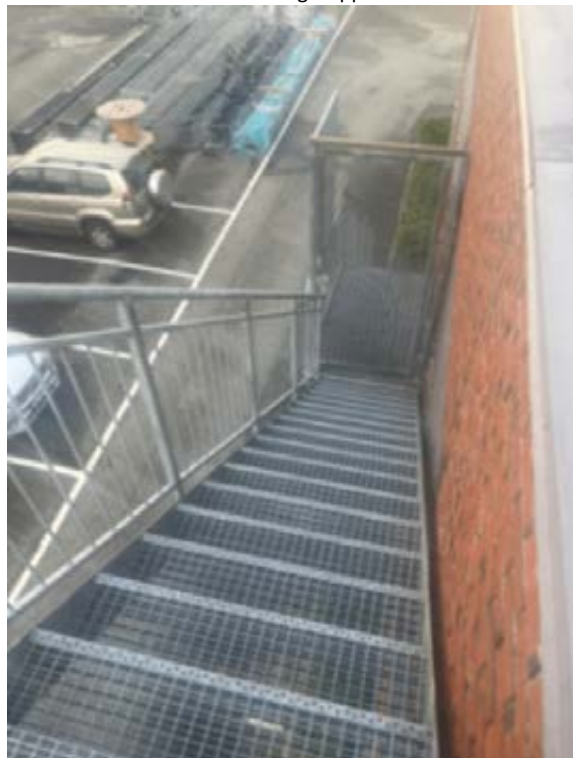
Takterasse



Utvendig fasade



Utvendig trapp



1. etasje

1. etasje er innredet med kontorer, møterom, gang/korridor, spiserom/kjøkken, bøttekott, toalettrom med dusj, toalettrom, vindfang, trapperom med heis og inngang. En del av 1. etasje er tilrettelagt som tilfluktssted og består av en sluse, tilfluktsrom/oppholdsrom, to toalettrom og en garderobe.

Innvendige dører

Dørene er formpressede med laminatbelegg, og dørkarmene er av tre. Inngangsdøren til østlige del av 1. etasje er av aluminium med glass.

Kontorer/møterom

Den sørlige delen av 1. etasje inneholder kontorer og møterom i varierte størrelser. Kontorene har vegg-til-vegg-teppe og skillevegger av lydabsorberende elementer. I taket har perforert systemhimling. Kontordørene er av tre med et glassfelt ved siden av hver dør.

På kontoret som ligger mot tilfluktsrommet er det observert bobler i tapeten på veggen mot tilfuktsrommet. Dette kan indikere fuktighet i betongveggen, som kan være forårsaket av kapillæroppsug fra grunnen.



Kjøkken/spiserom

Kjøkken/spiserommet har laminatgulv fra 2022. Veggene er av lydabsorberende elementer, og taket har perforert systemhimling. Kjøkkenet er utstyrt med glatte, hvite fronter, laminat benkeplate med stålvaske, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bøttekott

Bøttekottet har gulvbelegg og vegger med malt tapet. Rommet inneholder en varmtvannsbereder på 280 liter fra 2022, tilkoblet strøm via støpsel. Lekkasjevann fra sikkerhetsventilen ledes til avløpet under vasken.

Toalettrom

Det finnes 2 toalettrom med dusj. Rommene har gulvbelegg og vegger av malte plater, og de er ventilert via avtrekk i taket. Rommene er utstyrt med vegghengte servanter og toalettbåser med gulvstående toalett. Dusjrommene har sluk fra byggeåret. Etasjen har også et toalettrom som er tilrettelagt for bevegelseshemmede, med toalett og vegghengt servant.

Vannlåsen i sluket på ett av dusjrommene er ødelagt, noe som fører til uønsket lukt i rommet. Ifølge eieren skal denne sluken skiftes fortløpende.

Tilfluktsrom

Tilfluktsrommet, fra byggeåret, består av en entré/sluse, to toalettrom med toaletter og servanter, en garderobe og et oppholdsrom. Gulvet har belegg, veggene er av malt betong og tapet, og taket er av malt betong. Tilfluktsrommet har et eget ventilasjonssystem fra byggeåret, som ikke er i bruk. Inngangsdørene til tilfuktsrommet består av to massive ståldører. Dører til toalettrom og garderobe er av tre.



Verksted 1. etasje

Verkstedet består av kontor, garderobe, toalettrom, bøttekott, ventilasjonsrom, teknisk rom, garderobe med toalett, røntgenrom, mørkerom/ framkallingsrom og verkstedhall. Kontoret, mørkerommet og røntgenrommet var ikke tilgjengelige på befaringsdagen og er derfor ikke beskrevet.

Verkstedhall

Verkstedhallen har gulv, vegger og tak av betong. Det er montert tre leddporter i aluminium med glass, utstyrt med elektrisk portåpner.

Garderobe med toalett

Rommet har gulvbelegg, med vegger av malt tapet og våtromsplater. Det er innredet med toalett, servant, varmtvannsbereder og opplegg for oppvaskmaskin. Rommet ventileres via en avtrekksventil i veggen. Varmtvannsberederen er på 120 liter, antatt å være fra rundt 2010 basert på utseendet, og er koblet til strøm via støpsel. Lekkasjevann fra sikkerhetsventilen ledes til avløpet under vasken.

Garderobe

Garderoben har gulvbelegg, med vegger av malt tapet og malt betong.

Toalettrom

Toalettrommet har gulvbelegg og vegger av malt tapet og malt betong. Rommet er innredet med toalett og servant i stål.

Bøttekott

Bøttekottet har gulvbelegg og vegger med malt tapet. Rommet er utstyrt med en varmtvannsbereder på 150 liter, antatt å være fra rundt 1990 basert på utseendet, og koblet til strøm via støpsel.

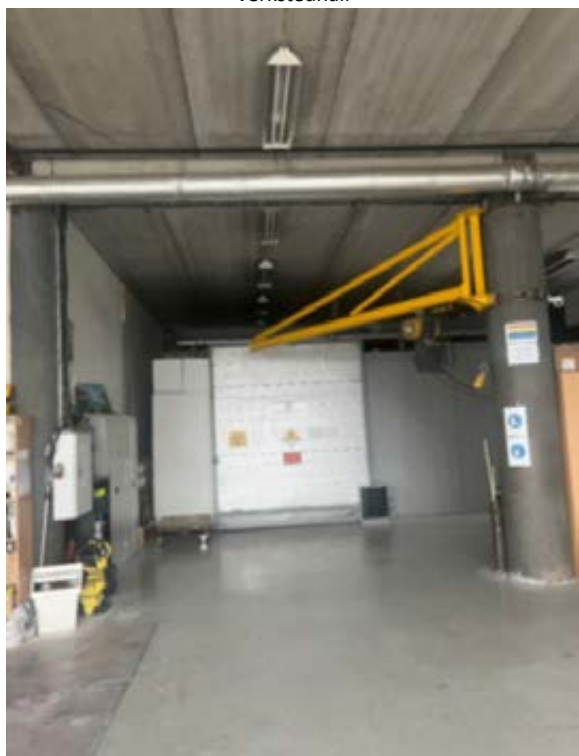
Teknisk rom

Teknisk rom har gulv og vegger av betong og er utstyrt med en kondenserende gasskjele.

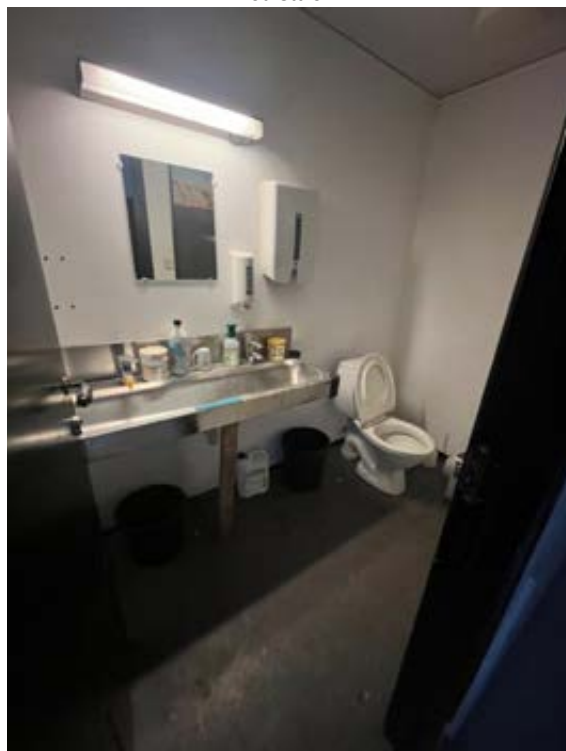
Ventilasjonsrom

Ventilasjonsrommet har gulv og vegger av betong og inneholder byggets ventilasjonsanlegg. Døren til ventilasjonsrommet er av stål.

Verkstedhall



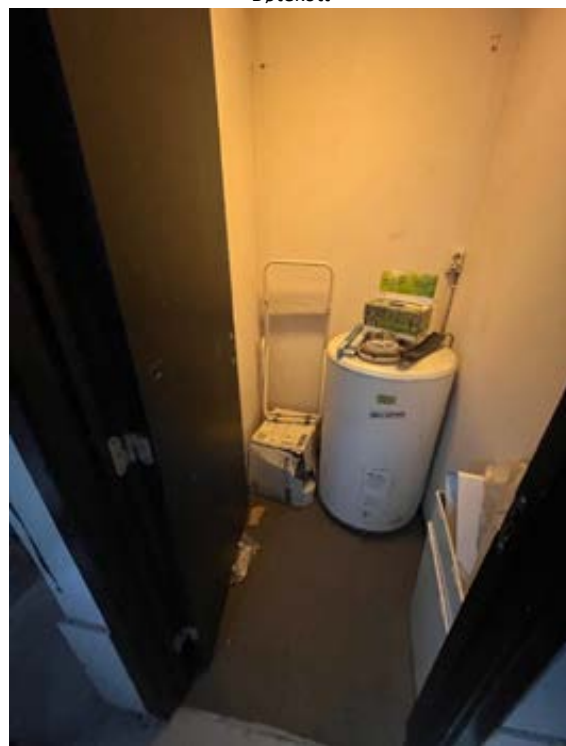
Toalettrom



Garderobe med toalett



Bøtekott



2. etasje

2. etasje er innredet med kontorer, møterom, klasserom, korridor, trapperom med heis, toalettrom med dusj, te-kjøkken og kopirom.

Innvendige dører

Dørene er formpressede, belagt med laminat, og har dørkarmen av tre.

Kontor/møterom

2. etasje har møterom og kontorer. Kontorene har teppefliser på gulvet og skillevegger av lydabsorberende elementer, og taket består av perforert

systemhimling.

Klasserom

2. etasje har klasserom med teppefliser på gulvet og skillevegger av lydabsorberende elementer. Ytterveggene er av betong, og taket består av perforert systemhimling.

Malingen har stedvis flasket av, og det er synlig saltutslag på betongens yttervegg. Områdene hvor dette er observert, er ved skjøtene på veggelementene. Det antas derfor at skjøtene kan være noe utette, noe som fører til fuktvandring i betongveggen. Ifølge eier er det ikke utført malingsarbeid på de innvendige veggene de siste 20 årene, og eier har ikke opplevd dette som et problem tidligere. Eier har nå skrapet bort løs maling samt grunnet og malt alle områder der malingen har flasket av

Maling som flasser



Maling som flasser og stedvis saltutslag



Toalettrom

Det finnes to toalettrom med dusj. Rommene har fliser på gulvet og malt tapet på veggene, og de er ventilert via avtrekk i taket. Rommene er utstyrt med vegghegte servanter og toalettbåser med gulvstående toaletter. Det ene toalettrommet har også urinaler. Dusjrommene har fliser på gulv og vegger og sluk fra byggeåret.

Te-kjøkken

Te-kjøkkenet har gulvbelegg og skillevegger av veggelementer. Kjøkkenet er utstyrt med glatte, hvite fronter og en benkeplate i laminat med stålvaske. Varmtvannsberederen er på 120 liter, antatt å være fra rundt 1990 basert på utseendet. Den er koblet til strøm via støpsel, og lekkasjevann fra sikkerhetsventilen ledes til avløpet under vasken.

Dusjrom



Toalettrom



Toalettrom



Klasserom



3 A etasje

3A. etasje er innredet med kontorer, klasserom, grupperom, toalettrom, PC-rom, korridor, teknisk rom og lager-/ventilasjonsrom.

Innvendige dører

Dørene er formpressede, belagt med laminat, og har dørkarmen av tre.

Kontor/grupperom

3A. etasje har grupperom og kontorer. Kontorene har teppefliser på gulvet og skillevegger av lydabsorberende elementer. Taket består av perforert systemhimling.

Klasserom/PC-rom

3A. etasje har to klasserom og ett PC-rom, med teppefliser på gulvet og skillevegger av lydabsorberende elementer. aket består av perforert systemhimling.

Teknisk rom

Det er et teknisk rom mellom klasserommene hvor prosjektorene for klasserommene er plassert.

Toalettrom

Det finnes to toalettrom. Rommene har gulvbelegg og vegger med malt tapet, og de er ventilert via avtrekk i taket. Rommene er utstyrt med vegghengte servanter og toalettbåser med gulvstående toaletter. Det ene toalettrommet har også urinaler.

Te-kjøkken

Te-kjøkkenet har gulvbelegg og skillevegger av veggelementer. Kjøkkenet er utstyrt med glatte, hvite fronter og en benkeplate i tre med stålvaske.

Lager/ventilasjonsrom

3A. etasje har to lager-/ventilasjonsrom som brukes til lagring, og hvor det er tilgang til deler av byggets ventilasjonsrør.

Toalettrom



Klasserom



Te-kjøkken



Toalettrom



3. etasje

3. etasje er innredet med kontorer, klasserom, simulatorrom, te-kjøkken, kjøkken, kantine og bøttekott.

Innvendige dører

Dørene er formpressede, belagt med laminat, og har dørkarmen av tre.

Kontor

Kantorene har teppefliser på gulvet og skillevegger av lydabsorberende elementer. Taket består av perforert systemhimling.

Klasserom/Grupperom

3. etasje har ett klasserom og to grupperom, med teppefliser på gulvet og skillevegger av lydabsorberende elementer. Ytterveggene er av betong, og taket består av perforert systemhimling.

Toalettrom

Det finnes to toalettrom med dusj. Rommene har fliser på gulvet og malt tapet på veggene, og de er ventilert via avtrekk i taket. Rommene er utstyrt med vegghengte servanter og toalettbåser med både gulvstående og vegghengte toaletter.

Kantine

Kantinen har gulvbelegg, malt tapet på veggene og perforerte himlingsplater i taket. Kantinen er utstyrt med serveringsstasjoner laget av tre og rustfritt stål.

Kjøkken

Kjøkkenet har gulvbelegg og vegger med malt tapet, samt himlingsplater i taket. Kjøkkenet er innredet med arbeidsbenker i rustfritt stål, en vegghengt servant av porselen og to utslagsvasker av stål. Kjøkkenet har også en kombidamper, kokeplater, varmeskap og en hetteoppvaskmaskin. En avtrekkshette er montert over kokeplatene. Et kjølerom på ca. 4 m² er bygget som et rom-i-rommet.

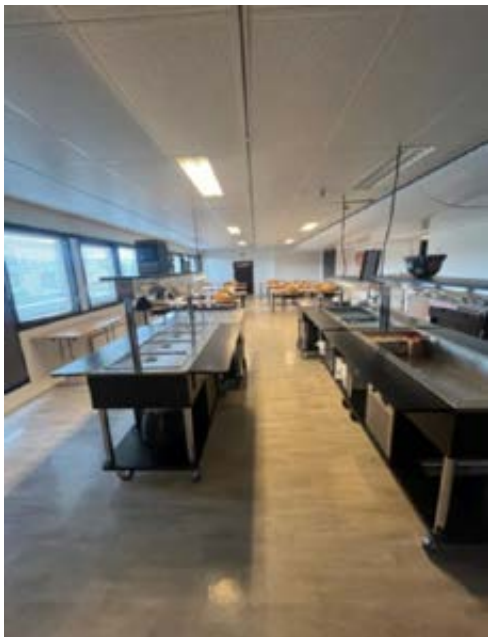
Te-kjøkken

Te-kjøkkenet har gulvbelegg og vegger med malt tapet. Kjøkkenet er utstyrt med glatte, hvite fronter og en benkeplate i tre med stålvaske.

Bøttekott

Det er to bøttekott i etasjen, begge med gulvbelegg og malt tapet på veggene. Det ene bøttekottet er utstyrt med en utslagsvask av stål og inneholder en varmtvannsbereder på 280 liter fra 2021. Den er koblet til strøm via støpsel, og lekkasjevann fra sikkerhetsventilen ledes til avløpet under vasken.

Kantine



Kjøkken



Kjølerom



Toalettrom



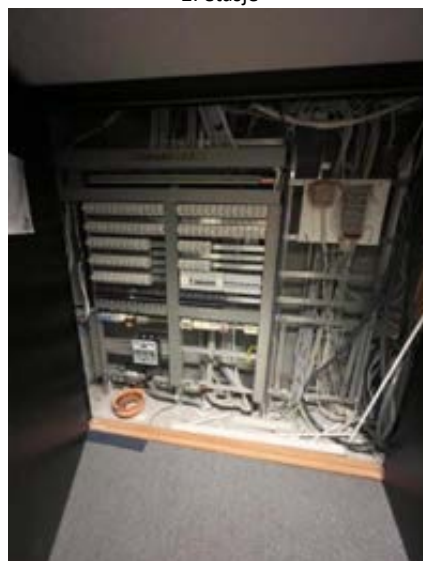
Elektrisk anlegg

Bygget har elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er skrusikringer, og det finnes et tavlerom i hver etasje. En termografikontroll av anlegget ble utført i juni 2024, uten funn av unormale forhold.

1. etasje



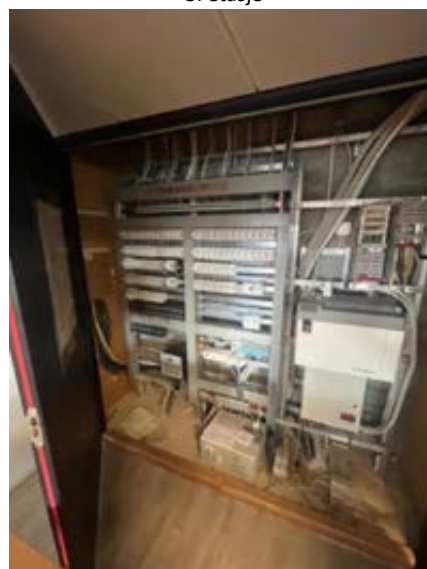
2. etasje



3A etasje



3. etasje



Brannforhold

Bygget har brannklassifiserte veggkonstruksjoner i flere rom og etasjer, med varierende krav til brannmotstand. Brannklassifiseringene, som EI 60 og REI 120, angir bygningselementenes evne til å motstå brann og sikre rømningsveier i en gitt tidsperiode. Bokstavene og tallene står for spesifikke egenskaper:

- E (Integritet) betyr at veggen hindrer flammer og varme gasser i å trenge gjennom.
- I (Isolasjon) betyr at veggen hindrer en temperaturøkning på den kalde siden, og dermed reduserer faren for antennelse.
- R (Bæreevne) gjelder for bærende konstruksjoner og betyr at veggen opprettholder sin strukturelle funksjon under brann.

Tallet, for eksempel 60 eller 120, viser antall minutter veggen skal tåle de påkjenningene klassifiseringen dekker. En vegg med klassifisering EI 60 skal derfor hindre gjennomtrengning av flammer og begrense temperaturøkningen i opptil 60 minutter, mens en vegg med klassifisering REI 120 også skal bevare sin strukturelle integritet i 120 minutter.

1. etasje

I 1. etasje har veggen mellom trapperommet og resepsjonen/korridoren en brannklassifisering på EI 60, det samme gjelder veggene i ventilasjonsrommet og veggen mellom elevinngangen og trapperommet. Verkstedet er skilt fra resten av bygget med en veggkonstruksjon med brannklassifisering REI 120.

2. etasje

I 2. etasje er te-kjøkken, kopirom og toalettrommene oppført med veggkonstruksjoner med brannklassifisering EI 60. Hvert klasserom har også veggkonstruksjoner med EI 60-klassifisering, og det samme gjelder veggen som skiller kontorene fra korridoren.

3A etasje.

I 3A. etasje har alle klasserom vegger med brannklassifisering EI 60. Teknisk rom og ventilasjonsrom har tilsvarende klassifiserte vegger, og kontorene, trapperommet og PC-rommet er skilt fra korridoren med vegger klassifisert som EI 60. Te-kjøkken, kopirom og toalettrommene er også bygget med veggkonstruksjoner med brannklassifisering EI 60.

3. etasje

I 3. etasje er klasserom, kantine og veggen mot trapperommet skilt med veggkonstruksjoner med brannklassifisering EI 60.

Brannvarsling

Bygget har en brannsentral av typen BMS-904 med optiske detektorer av typen OMR140A i rømningsveier.

Caverion utførte en service og kontrollrapport av brannalarmanlegget i november 2022 og fant følgende avvik:

Defekte nødlys: 2. etasje nødutgang, 2. etasje heisingang, og klasserom i 2. etasje nordøst.

Detektorene 0105 og 0306 er montert for nærme veggen (minimum 0,5 meter fra vegg).

Generelt dårlig deteksjon over hele bygget, kun i rømningsveier. Sentralen er gammel og utgått, og det anbefales å bytte til en ny sentral med fullverdig deteksjon.

2G-nettet fases ut i løpet av 2025. Alarmsenderen til brannvesenet må derfor byttes ut før denne tid.

Oppvarming og kjøling

Oppvarming

Ventilasjonsluften blir oppvarmet av en kondenserende gasskjele, modellen Weishaupt WTC 100-A, med en effektkapasitet fra 14,4 til 98,2 kW. Denne gasskjelen, som ble installert våren 2024, og produsere varme ved bruk av propan. Bygget er også utstyrt med elektriske panelovner som et supplement til gassanlegget.

Kjøling

Anlegget, som ble installert våren 2024, består av et ventilasjonskjølesystem med to luft/luft-kjølemaskiner av typen TQC 803. Kjøleanlegget er integrert med det eksisterende ventilasjonsbatteriet og gir en kjølekapasitet på totalt 60 kW, fordelt på de to nye kjølemaskinene.

Kjølevifter



Gasskjel



Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom/ventilasjons rom i 1. etasje. det er tilluft/avtrekk i samtlige oppholdsrom.

Ventilasjonsanleggets Tilstand – Basert på Årlig Servicerapport fra Caverion:

Ventilasjonsanlegget i bygget, er produsert av ABB og installert i 2002. Anlegget er noe slitt grunnet alder, men fungerer ellers tilfredsstillende. Caverion har utført årlig service på anlegget, og siste inspeksjon fant sted 18. oktober 2024. Temperaturmålinger viser stabile nivåer med tilluft på 20°C og avtrekk

på 21,3°C. Trykkmålinger indikerer en velfungerende luftstrøm med tilluft og avtrekk på henholdsvis 300 Pa og 550 Pa, mens luftvolumet ligger på rundt 26 640 m³/h for tilluft og 25 560 m³/h for avtrekk.

Automatikken i anlegget regulerer effektivt, men er noe eldre og kan bli påvirket av brukerjusteringer. Elektriske målinger viser stabile verdier med strømforbruk på 29 A for tilluft og 27,7 A for avtrekk, og en beregnet spesifikk vifteeffekt (SFP) på 2,5. Filtre har nylig blitt byttet ut med reservedeler fra kundens lager.

Teknisk-rom ventilasjonsrom 1. etasje



Teknisk-rom ventilasjonsrom 1. etasje



Teknisk-rom ventilasjonsrom 3.A Etasj



Tilluftskanaler



Heis

Bygget er utstyrt med en heis som stammer fra byggeåret. Heisen betjener etasjene fra 1. etasje til 3A. Ifølge eieren blir det gjennomført årlig heiskontroll.

Det er utført kontroll av heisen den 07.11.2024 og følgende avvik er registrert:

- Utilstrekkelig høyde/redningsrom mellom heisstol og sjaktopp.
- Manglende selvlukkende dører i etasjene.
- Heisstolens dør er ikke tett i sjaktgruven.
- Alarmsignal var enten inaktivt eller mangelfullt.
- Håndtak på maskinromsdøren er løst.
- Nødbetjeningsutstyr og evakueringsfunksjoner for etasjedørene mangler eller er utilgjengelige.
- Nødstoppsknapp ved etasjedør er ikke tilgjengelig.

Ifølge erier skal avvikene utbedres fortløpende.



Andre bygninger

Det er et laboratorium på 41 m2 på tomten som er konstruert av brakkemoduler. Bygningens utvendige fasade er kledd med liggende trekledning, taket er tekket med stålplater, og vinduene er laget av plast med 2-lags glass.

Innvendig har laboratoriet gulv med vinylbelegg, og både vegger og tak er kledd med malte plater. Rommet er utstyrt med arbeidsbenker og innredning med hvite, glatte skap- og skuffefronter, samt benkeplater i laminat. Det finnes fire stålvasker i benkeinnredningen.

Laboratoriet har vannrør av plast (rør-i-rør) og en varmtvannsbereder på 120 liter fra 2006, som er koblet til strøm via et støpsel.



Varmepumper og kjølemotorer

Basert på service rapporter utført av Caverion den 6. november 2024, følger en oversikt over tilstanden til byggets ulike varmpumper og kjøleanlegg.

Varmepumpe 35.05, en splittvarmpumpe fra Panasonic, er plassert utendørs og bruker kuldemediet R410a med en fyllingsmengde på 3,3 kg. Ved kontroll ble lamellenes renhet, viftemotorens funksjon, samt elektriske koblinger og tetthet sjekket, og alt var i god stand. Ingen tegn til lekkasje ble funnet. Status er rapportert som OK.

Varmepumpe 35.06, også en utendørs splittvarmpumpe fra Panasonic, bruker kuldemediet R410a med en fyllingsmengde på 3,3 kg. Lamellene ble funnet rene, viftemotoren fungerer som den skal, og ingen tegn til korrosjon ble funnet. Elektriske koblinger ble kontrollert, og en tetthetskontroll ble utført uten indikasjoner på lekkasje. Status er oppført som OK.

Kjøleenheten til server-rom, et splittanlegg fra General, er plassert i serverom og bruker kuldemediet R410a med en fyllingsmengde på 900 g. Det ble oppdaget et avvik – enheten mangler gass. Ved bruk av lekkasjesøker ble det ikke registrert utslag, og enheten er for øyeblikket ute av bruk. Tilstanden er rapportert med avvik på grunn av gassmangel, og videre tiltak er nødvendig for å få enheten i drift igjen. Denne kjøleenheten er eid av leietaker

Kjøleanlegget for ventilasjonskretsene 1 og 3, av typen Dx og produsert av Tq, er plassert både ute og i ventilasjonsrommet. Anlegget benytter kuldemediet R407c med en fyllingsmengde på 22 kg. Kontroll av lameller, kompressor, kuldekomponenter og elektriske tilkoblinger viste at alle komponenter er i orden. Tetthetskontroll bekreftet at anlegget er tett, uten tegn til lekkasje. Status er rapportert som OK.

Kjøleanlegget for ventilasjonskretsene 2 og 4, også av typen Dx fra produsenten Tq, er plassert utendørs og i ventilasjonsrommet. Anlegget bruker samme kuldemedie, R407c, med 22 kg fyllingsmengde. Kontroll av elektriske komponenter, kompressor og kuldekomponenter viste at alle systemer er intakte og uten feil. Tetthetskontroll viste heller ingen tegn til lekkasje, og status ble satt til OK.

Varmepumpen til trappeoppgangen, en splittvarmpumpe fra Panasonic, er plassert i trappeområdet og bruker kuldemediet R410a, med en fyllingsmengde på 930 g. Alle komponenter, inkludert lameller, viftemotor og elektriske koblinger, ble funnet å være i god stand. Lekkasekontrollen viste ingen tegn til lekkasje. Status er satt til OK.

Areal

Oversikt over areal per etasje

Etasje/Bygning	Arealtype	Areal (m ²)
1. etasje	Internt Bruksareal (BRA-i)	1305 m ²



2. etasje	Internt Bruksareal (BRA-i)	780 m ²
3A. etasje	Internt Bruksareal (BRA-i)	512 m ²
3. etasje	Internt Bruksareal (BRA-i)	408 m ²
Total Internt Bruksareal (BRA-i):		3005 m²
Brakkerigg	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	41 m ²
Takterrasse	Terrasse/Balkongareal (TBA)	316 m ²

Rominndeling per etasje med areal

Etasje	Rom	Areal (m ²)
1. etasje	Vindfang, trapperom (1-2), Kontorer (1-18), Toalettrom (1-6), Dusjrom (1-2), Korridor, Resepsjon, Elektrisk tavlerom, Server-rom, Kjøkken/spiserom, Bøttekott (1-2), Møterom (1-2), Sluse til tilfluktsrom, Tilfluktsrom/oppholdsrom, Tilflukts garderobe, Teknisk rom (ventilasjon), Teknisk rom (gasskjel), Verkstedhall, Garderobe, Garderobe med toalett, Mørkerom, Heis,	BRA-i: 1305 m ²
2. etasje	Møterom, Kontorer (1-6), Te-kjøkken, Korridor, Klasserom (1-4), Toalettrom (1-2), Dusjrom (1-2) Kopi-rom, Trapperom (1-2), Heis, Elektrisk Tavlerom, Heis.	BRA-i: 780 m ²
3A. etasje	Klasserom (1-2), PC-rom, Grupperom, Kontorer (1-3) Korridor, Lager/vent-rom (1-2), Te-kjøkken, Elektrisk tavlerom, Trapperom (1-2), Teknisk rom, Gang/nødutgang, Heis.	BRA-i: 512 m ²
3. etasje	Klasserom, Grupperom (1-2), Korridor, Bod (1-2), Bøttekott, Te-kjøkken, server-rom, Kontorer (1-3), Kantine, Kantine-kjøkken, Kjølerom, Toalettrom (1-2), Trapperom, Elektrisk tavlerom.	BRA-i: 408 m ²
Sum		BRA-i: 3005m²
3. etasje Terrasse	Takterrasse	TBA: 316 m ²
Brakkerigg	Laberatorium	BRA-e 41 m ²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.10.2024		15:30	Pål Svela	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	48	793	0	4073,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tangen 10

Hjemmelshaver

Nortrain Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk rapport brannalarmanlegg			Gjennomgått		Nei
Tilbud ventilasjonskjøling			Gjennomgått		Nei
Skaderapport, Recon			Gjennomgått		Nei
Skaderapport, Kaph			Gjennomgått		Nei
Servicerapport ventilasjon			Gjennomgått		Nei
Tilbud kondenserende gasskjele			Gjennomgått		Nei
Servicerapport varmepumper og kjøleenheter			Gjennomgått		Nei
Årlig heiskontroll			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Bygget er kun visuelt inspisert, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Målinger og beregninger er foretatt ved hjelp av en lasermåler, og det er ikke benyttet annen teknisk utstyr for undersøkelse av bygningsdeler.

Beskrivelser av tekniske installasjoner, inkludert elektriske og mekaniske systemer, er basert på dokumentasjon fremlagt av eier, herunder servicereporter og tilbud fra leverandører. Det er ikke gjennomført egen funksjonstesting av disse installasjonene.

Nabolagsprofil

Tangen 10

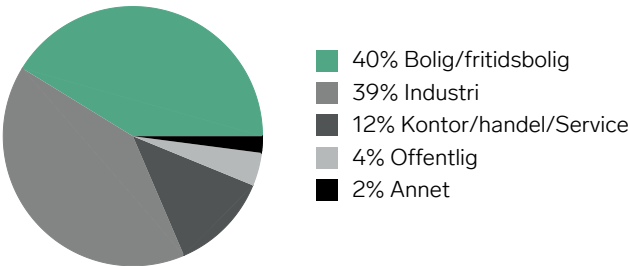
Lokal transport

 Barlindveien Linje 5, 8, X71	4 min  0.2 km
 Fjellheimveien Linje 5, 8, X71	5 min  0.3 km
 Stavanger Sentrum Buss, tog	12 min  8 km
 Madlakrossen/Molkeholen Totalt 12 ulike linjer	12 min  7.8 km

Transport for lengre reiser

 Mekjarvik ferjekai Linje 1023	6 min  5 km
 Mekjarvik hurtigbåtkai Linje 500	6 min  5 km
 St. Svithuns plass Linje FB40	10 min  7.4 km
 Tjensvollkrysset Linje FB40	11 min  6.9 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min  8 km

Byggmasse i området



Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



Gateparkering

Lett 83/100

Området har blitt vurdert av 224 lokalkjente.

Største bedrifter i området

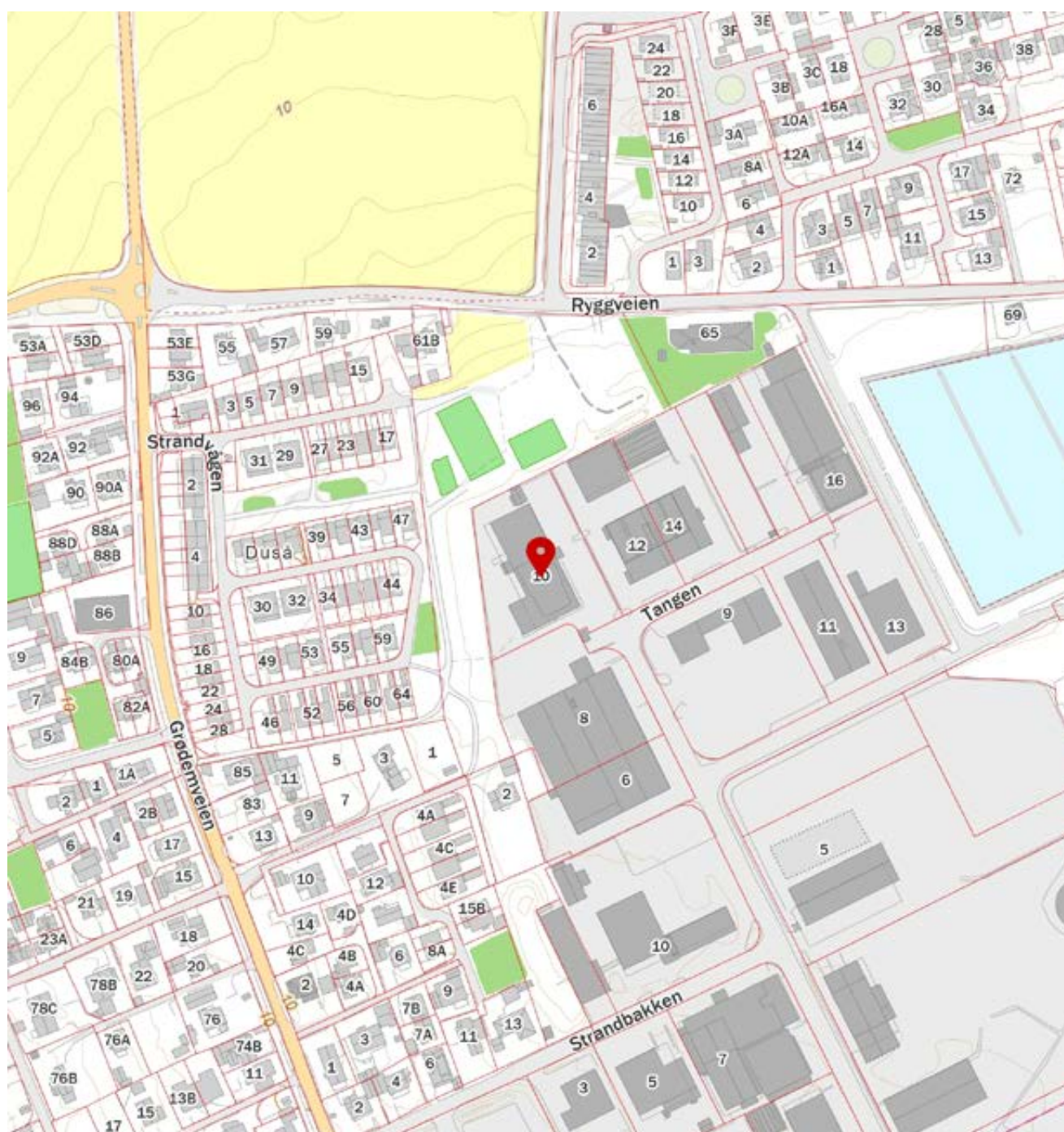
	Ansatte
NSE Industrier AS	800
Seadrill Norway Crew AS	407
Randaberg Videregående Skole	152
Norsea Logistics AS	151
Totalenergies Ep Norge AS Kontor/Base ...	100
Stavanger Fengsel	93
Scan Tech AS	69
Stavanger Mekaniske AS	69
Alfa Nordic Services AS	66
Wellconnection Wepco AS	55
Hermes Marine Service AS	46
Intermoor AS	39
SUB Sea Services AS	38
Human Care Ung AS	33
Seadrill Europe Management AS	32

Treningssenter

 Raft treningsstudio	17 min 
 SKY Fitness Randaberg	5 min 

Dagligvare

Rema 1000 Grødem	16 min 
Rema 1000 Randaberg PostNord	20 min  1.7 km



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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER** 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

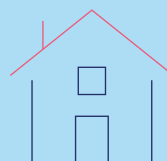
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 22-0052/24

Adresse: Tangen 10, 4072 RANDABERG, gnr. 48, bnr. 793 i
Randaberg kommune.

Kontaktperson: Rizwan Malik

Tlf: 91329949

Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.02.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/