

PROAKTIV



VÅGANESSVINGEN 21



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



VÅGANES/ RØYNEBERG

Attraktiv enebolig i barnevennlig villastrøk - nær sjø, strand og småbåthavn.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Våganessvingen 21, 4052
RØYNEBERG

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 584, i
RØYNEBERG kommune
Gnr. 36, bnr. 667, i RØYNEBERG kommune

Prisantydning: 10.500.000,-

Totalpris: 10.500.000,-

Kommunale avgifter: 17.932,- pr.år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1993

Rom/soverom: 5/3

BRA: 270 m²

BRA-i: 229 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 512 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	32	34	39
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
87			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



VÅGANES/RØYNEBERG

Kommune: RØYNEBERG

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen grenser til grønt friareal og ligger svært pent til i naturskjønne omgivelser ved Ytraberget.

Sørnes omtales av mange som en av Solas skjulte perler, rik på natur, vakre turstier langs sjøen, badeplass og en koselig småbåthavn.

Sørnes er et veletablert nabolag bestående av villabebyggelse og generøse tomter. Det er et trygt og godt sted å bo, med korte avstander til det meste en familie trenger i hverdagen. Samtidig er det kun 10 minutter med bil til Stavanger sentrum, 10 minutter med sykkel til Forus og kort vei til påkjøringen til motorveien.

En liten rusletur fra ytterdøren tar deg til en hvit sandstrand ved Ormen Lange. Friarealet og badeplassen her fungerer som et naturlig samlingspunkt for Sørnes’ innbyggere, spesielt om våren



OFFENTLIG TRANSPORT

Ytraberget Linje 7, FB40, X50, N86	6 min 0.5 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	8 min 4.7 km
Stavanger Sola	10 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 8.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Joa PostNord	14 min 1.3 km
Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	7 min 3.6 km

VARER/TJENESTER

Stadionparken	9 min
Boots apotek Sola	8 min

SPORT

Våganes idrettsanlegg Ballspill, fotball	3 min 0.2 km
Sørnesvågen sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min 0.5 km
Toppform treningssenter	15 min
Vår Energi Arena Forus	7 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



og sommeren. Badeplassen er langgrunn og spesielt tilrettelagt for de minste.

I gangavstand fra boligen finner du også lekeplass, fotballbaner, volleyballbane, akebakke med mer.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi på Joa, som ligger få minutter fra boligen. Madla Amfi ligger kun 6 minutters kjøring unna.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

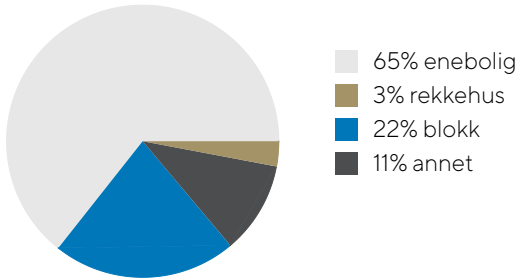
Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Grannes skole (1-7 kl.) 267 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	9 min 4.2 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	5 min 2.5 km
Jåttå videregående skole	10 min

BARNEHAGER

Sørnes barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 1 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 3 km
Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 3.1 km



VELKOMMEN TIL VÅGANESSVINGEN 21

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

512 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med teglstein.

En selveier enebolig med godt vedlikehold ute, en balkongdør som bør vurderes byttet, enkelte vinduer/belistning som vedlikeholdes etter behov.

Innvendig har normal standard, underetasje pusset opp ca 2010

med nye våtrom i perioden 2010-2014.

Overflater/bygningsdeler, her kjøkkeninnredning i 1 etg fra byggeår.

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Utvendig trapp i tre
- Tomteforhold > Forstøtningsmur
- Våtrom > Underetg > Vaskerom/biinngang >Overflater Gulv

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Enkelte vinduer
- Utvendig > Balkong mot sør
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Enkelte overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Benkeplate/overflater
- Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Underetg > Vaskerom/biinngang > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetg > Vaskerom/biinngang > Ventilasjon
- Våtrom > Underetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetg > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Mandag, 2. februar 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt som fremstår velholdt og innbydende. Tomten består av to bruksnummer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tomten er opparbeidet utover tomtegrensen. Tomtegrensen går ved muren, og plenen overfor er opparbeidet på friarealet. Dette gjelder denne eiendommen, og flere eiendommer som grenser til dette arealet (gnr. 33/3)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig:
1.etg: Tv-stue/trapperom, stue/kjøkken, kontor og bod.
U.etg: Entré, trapperom, soverom, vaskerom/biinnngang, bad, bad 2, soverom 2, soverom 3 og soverom 4

Garasje:
Loft: Trapperom/kjøkken, stue/sovealkove
u.etg: Garasje, entré, bad
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er noe på mottatte tegninger som skulle tilsi at garasjen er byggemeldt/søkt med hybel, rom for varig opphold i deler av underetasje og hele loft. Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel kan kreve byggesøknad/godkjenning.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette.

Garasje:
1.etg: Garasje
Areal
Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm

1. etasje

BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 67 kvm

1. etasje: 17 kvm

Garasje med hybel

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 7 kvm
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 30 kvm

1. etasje
BRA-i: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm

Garasje med hybel:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det tillates ikke rom for varig opphold over garasjen.



Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Balkong i 1 etg mot sør og øst med ett samlet areal på ca 17 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal. Terrasse fra TV stue med ett areal på ca 67 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Standard

Velkommen til Våganessvingen 21 – en innholdsrik og familievennlig enebolig i attraktivt boligområde.

Boligen går over to plan og har en gjennomtenkt planløsning som passer perfekt for barnefamilien. Her får du to romslige oppholdsrom, fire gode soverom og to praktiske bad – alt tilrettelagt for en komfortabel og funksjonell hverdag.

Eneboligen disponerer to garasjer, hvor deler av den ene i dag er innredet som hybel (ikke godkjent).

Stuen ligger delvis adskilt fra kjøkkenet og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og sittegruppe. Fra stuen er det utgang til balkong – et hyggelig sted å nyte fine dager. Mellom stue og kjøkken finner du en romslig spisestue med plass til spisebord i ønsket størrelse, perfekt for både hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har eikefronter og trebenkeplate, og byr på gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og oppbevaringsplass.

Boligen ønsker deg velkommen med en lys og luftig entré som gir et godt førsteinntrykk. Videre leder gangen deg til soverommene. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. De øvrige soverommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Rommet som i dag benyttes som hovedsoverom, er en del av påbygget fra 2009 og er ikke godkjent for varig opphold.

I tillegg disponerer boligen en ekstra stue som kan benyttes som TV-stue, lekerom eller ungdomsrom. De to badene er funksjonelle og dekker familiens daglige behov. Praktisk vaskerom med bi-inngang gir en effektiv og ryddig hverdag.

Dette er en romslig og fleksibel bolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet – perfekt for deg som ønsker god plass både inne og ute.

Energimerke

Gul D

Oppvarming

Elektrisk.

Ved.



STUEN

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og sittegruppe.



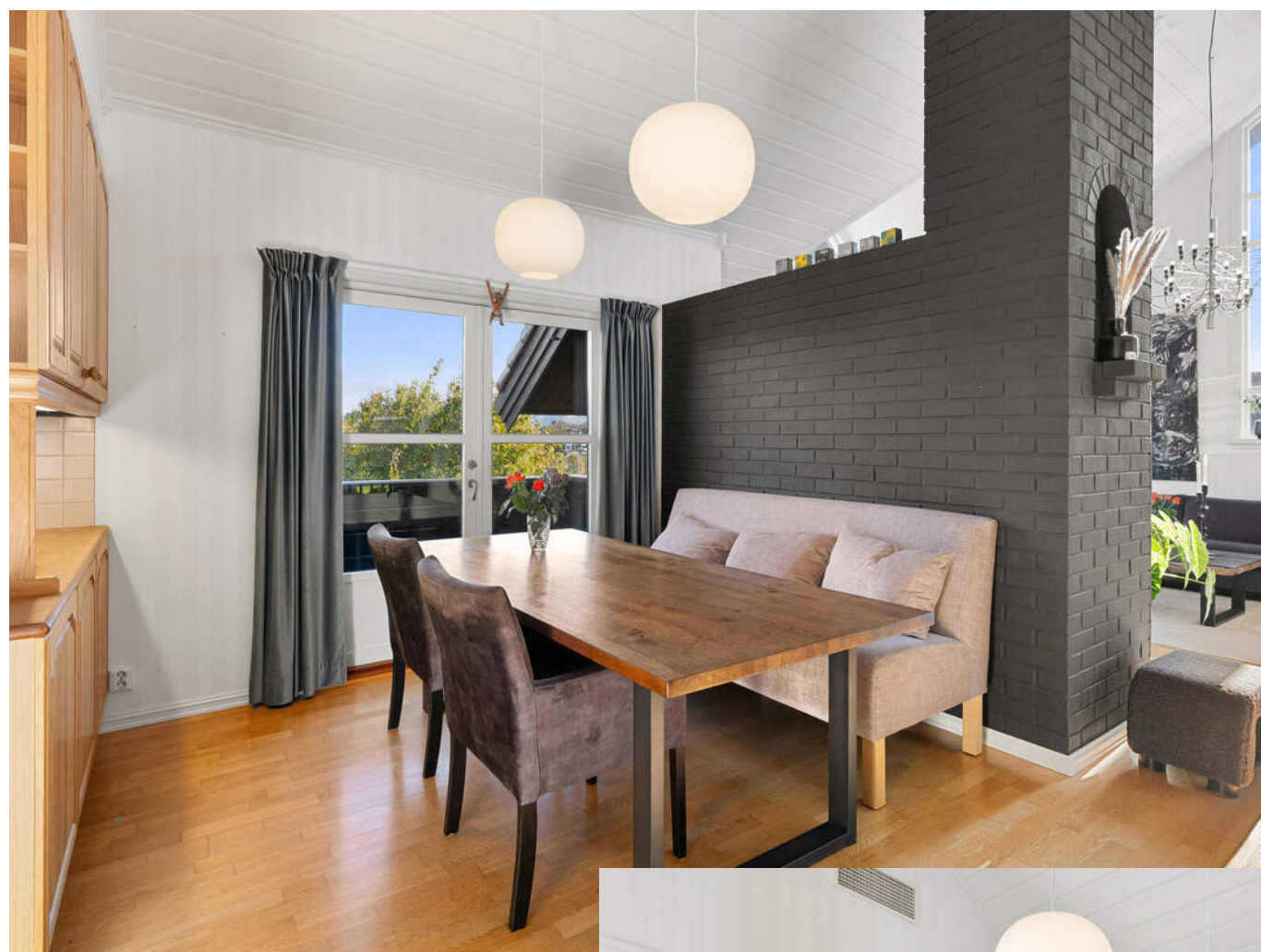




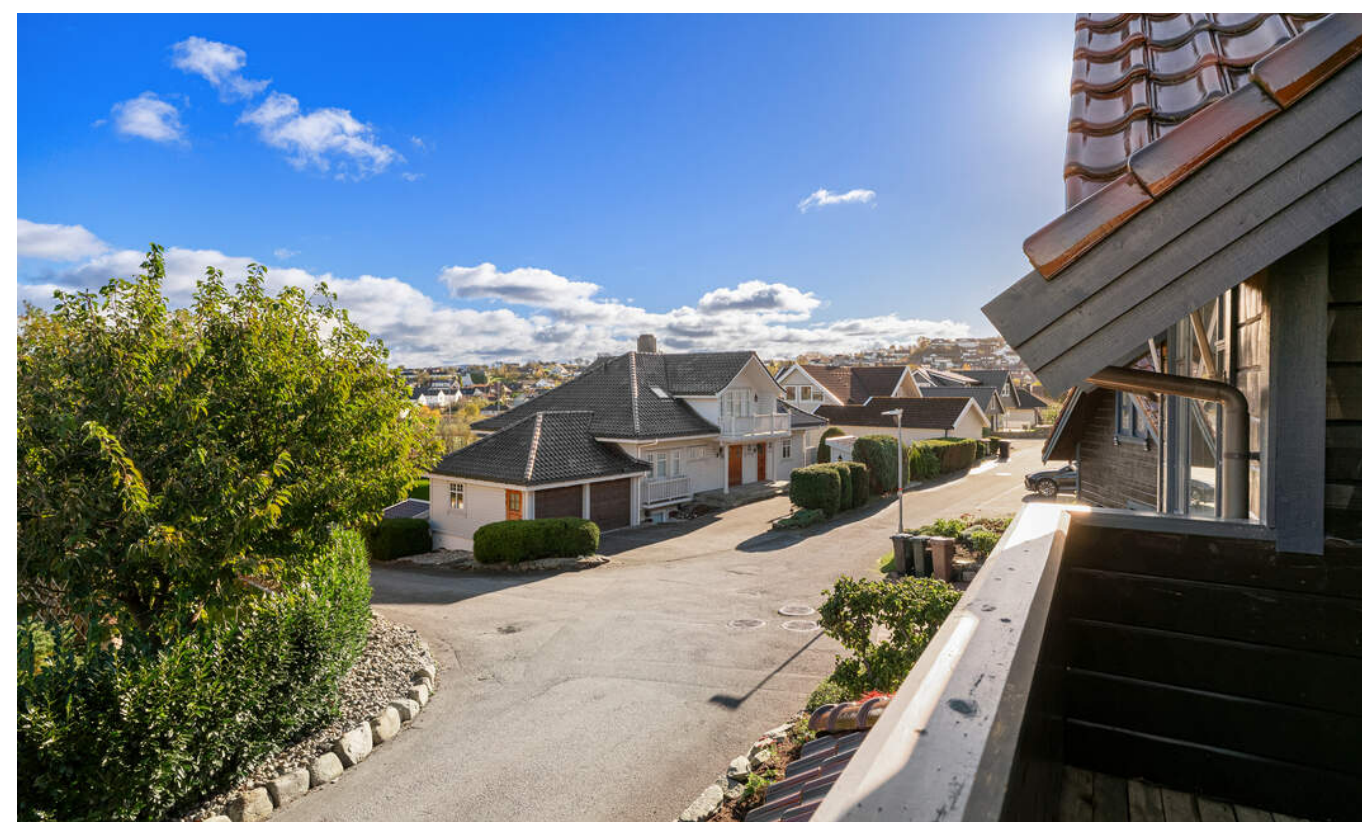
KJØKKEN

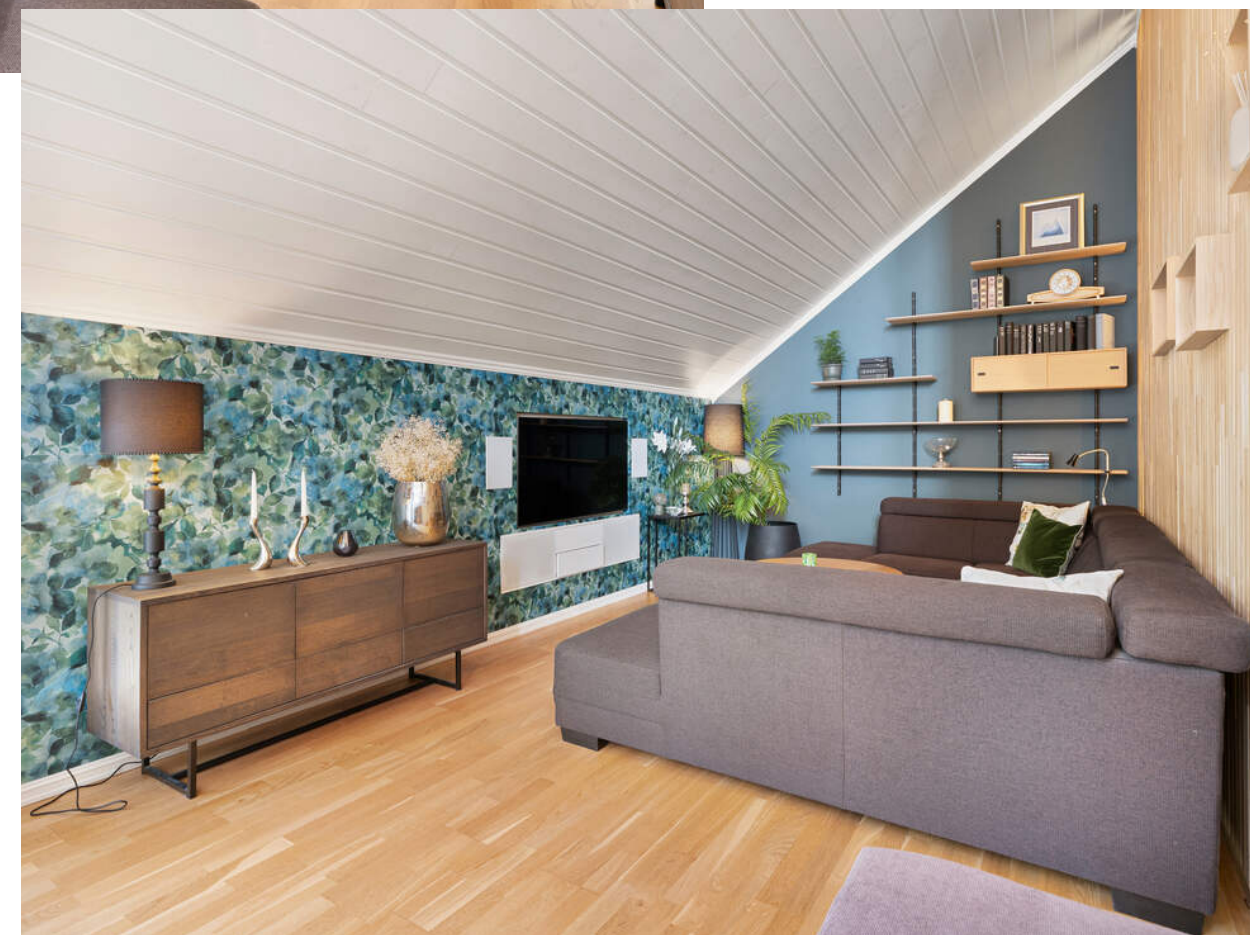
Kjøkkenet har eikefronter og laminat benkeplate, og byr på gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og oppbevaringsplass.





FRA
KJØKKENET/SPISESTUEN
ER DET UTGANG TIL
BALKONG.







NYT SOL, RO OG FRISK
LUFT PÅ TERRASSEN.

SOVEROM

Boligen har fire soverom av god størrelse, alle med plass til både seng, garderobeløsning og øvrig møblement.



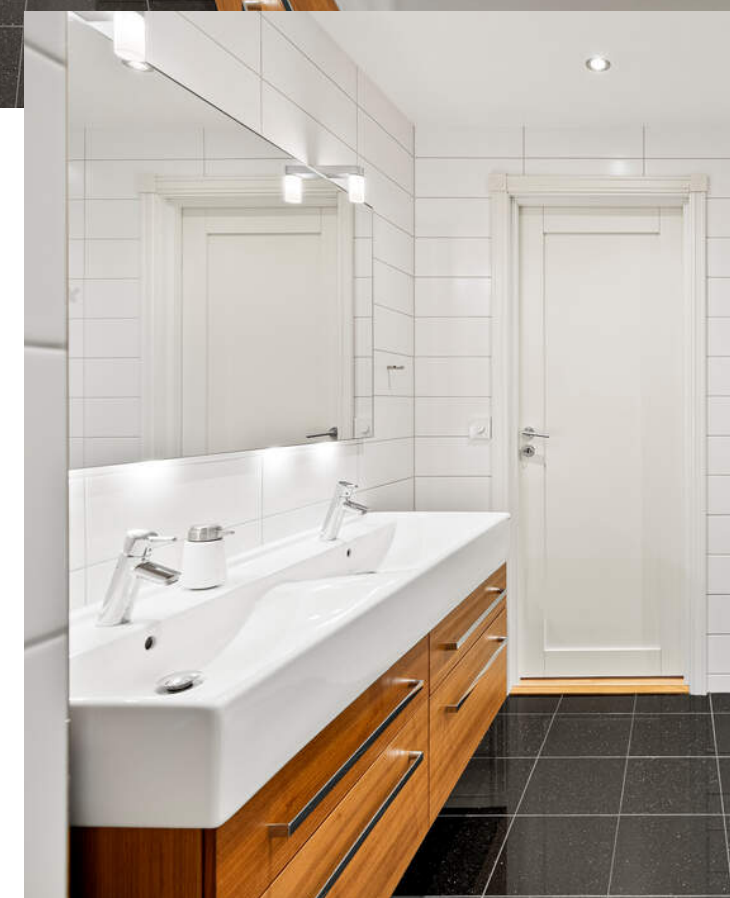


SOVEROM

Rommene oppleves lyse og luftige, og egner seg godt både som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor



FUNKSJONELT BAD MED
DUSJ OG SERVANT MED
SKAPINNREDNING.





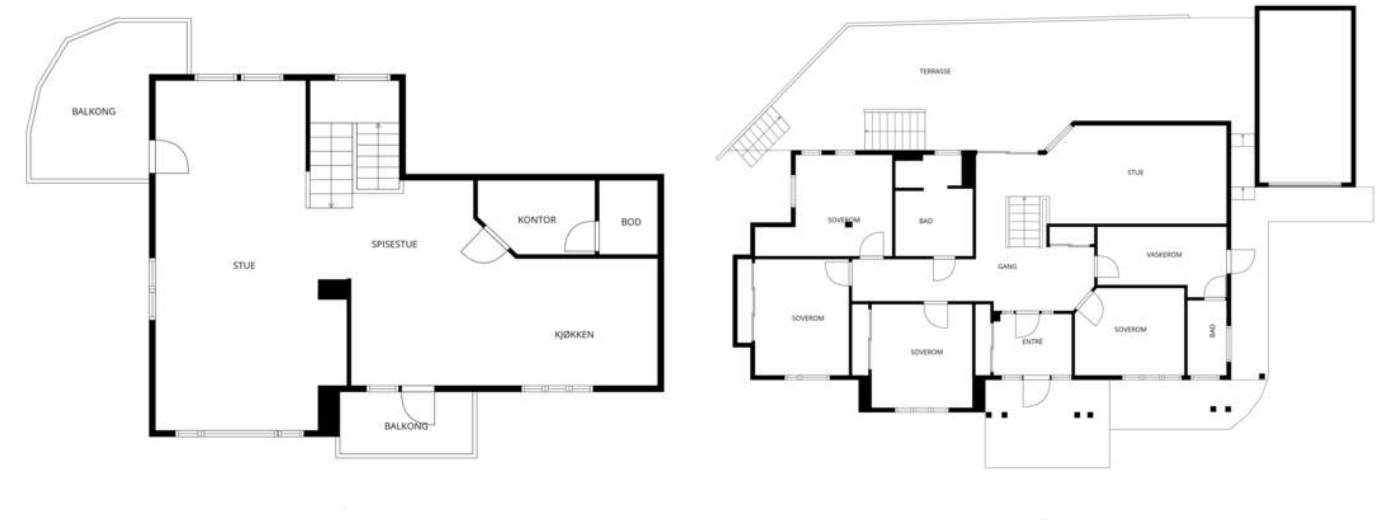
BADET FREMSTÅR LYST,
MODERNE OG
INNBYDENDE.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.735.040,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.940.160,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.932,- for 2025

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger tar med seg to taklamper og to fastmonterte hyller.

Rommet som i dag benyttes som hovedsoverom, er en del av påbygget fra 2009 og er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje med hybel - Selve garasjen er godkjent, det er innredning på loftet som ikke er godkjent.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt ferdigattest på påbygg av bolig datert: 18.01.2009

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tinglyste heftelser på eiendommen:
1986/1890-1/44 12.02.1986 BESTEMMELSE OM GJERDE
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL
SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 202201
Navn Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_202201.pdf
Delarealer
Areal 417.04 kvm
Hensynsonenavn H130
Kpsikring 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal 417.03 kvm
Omrnavn
Kparealformal Boligbebyggelse
Areal 0 kvm
Omrnavn
Kparealformal Friområde

Reguleringsplaner:
Id 0166
Navn Våganesvegen Nord
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/07/1989 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_0166.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 417.04 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Id 0047
Navn Ytraberget - Sørnesvågen
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/18/1980 00:00:00
Bestemmelser
Gjeldende_bestemmelser_0047.pdf,Vedtatt_plankart_0047.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Grunnboksdato

Tirsdag, 20. januar 2026

Kjerneinformasjon

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Requisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Sølvi Broadhurst
Raymond Gabrielsen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 105 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 154 200,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor

meglerforetaket.

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

Omk. kjøper beskrivelse
10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
262 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

262 500,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
280 400,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 762 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 780 400,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Våganessvingen 21, 4052 RØYNEBERG

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Våganessvingen 21	Våganessvingen 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodde i boligen siden februar 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Gabrielsen, Raymond

Selger

Broadhurst, Solvi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

VÅGANESSVINGEN 21

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedbad ble renoverert og utbygd i 2010 av fagfolk/firma.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AT Rør AS, Murmester Jone Åserød, El-Team AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lite bad ble renoverert i ca 2014

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Jone Åserød AS, Froestad Bygg og Randaberg VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget

Like etter vi flyttet inn var det en taklekkasje i TV stuen, små drypp. Dette ble umiddelbart tatt tak i av firmaet Byggmester BOB

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2013

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Husker ikke helt året, men to av soverommene i underetasjen har fått satt inn vinduer. ett soverom var tidligere kontor.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2019

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble gravd litt ut, og stablet natursteinsmur bak huset. Terrassen er bygget/lagt selv.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kolnes Maskin AS

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

VÅGANESSVINGEN 21



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Husker ikke spesifikt, De gangene det har vært noe, har El-team AS fikset.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2011

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Større deler av det elektriske anlegget ble skiftet, oppdatert i huset. ca 2011 Senere el-arbeid på er i all hovedsak gjort av EL-Team

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

El-team AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2020

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier har i løpet av eiertiden selv byttet spotter i taket på ett soverom, og gang, demontert, og montert enkelte lamper, stikkontakter og div annet.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

VÅGANESSVINGEN 21



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Ca 2011, Husker ikke verdiene, det ble gjort tiltak slik at verdiene kom ned.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63458923

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Broadhurst, Sølvi	2026-02-23	Gabrielsen, Raymond	2026-02-23
Identification		Identification	
 Broadhurst, Sølvi		 Gabrielsen, Raymond	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Broadhurst, Sølvi	23/02-2026	BANKID
Gabrielsen, Raymond	12:50:48	BANKID
	23/02-2026	
	12:08:35	



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



Tilstandsrapport

Våganessvingen 21, 4052 RØYNEBERG

SOLA kommune

gnr. 36, bnr. 584

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 20137-2535

Referansenummer: KI1523

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med teglstein.

En selveier enebolig med godt vedlikehold ute, en balkongdør som bør vurderes byttet, enkelte vinduer/belistning som vedlikeholdes etter behov. Innvendig har normal standard, underetasje pusset opp ca 2010 med nye våtrom i perioden 2010-2014. Overflater/bygningsdeler, her kjøkkeninnredning i 1 etg fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG [Gå til side](#)
Saltak av sperr. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under på innside, ukjent løsning med evt isolering/lufting av skråtakskonstruksjonen. Ved skråtakskonstruksjon uten lufting eller med pappskuffer som ikke var uvanlig byggemåte på begynnelsen av 1990 tallet kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette er det ingen indikasjoner på her og kan vanskelig identifiseres uten evt inngrep i konstruksjonen. Tegltakestein. Takrenner/nedløp i plast.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Bordkledningen er generelt godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Malte vinduer i tre fra byggeår. Disse er funnet i orden uten spesielle værsvekkelse, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Malt hovedytterdør og biinngangsdør i underetasje, skyvedør i TV stue og tofløyet balkongdør. Disse er funnet i orden uten spesielle værslitasjer, på befaringsdagen med normal åpne/lukkefunksjon. Malt balkongdør i stue/mot sør med avvik.

Terrasse på terreng hageside, balkong mot øst. Disse er funnet i orden uten mangler/skader eller spesielle værslitasjer. Balkong i tre mot sør, mindre avvik.

Utvendig trapp i tre fra balkong mot sør, avvik. Utvendig trapp i tre fra terrasse til terreng på framside.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Parkett på gulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak. De fleste overflater uten mangler/skader med normale bruksslitasjer. Tepper på to soverom i underetasje, deler av parkett med avvik.

Etasjeskiller i tre, støpt gulv i underetasje. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og standardens krav til måleavvik. Mursteinspipe, peis i stue.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg under trapp.

Malt trapp inne, parkett i trinn. Malte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad ved vaskerom iflg eier fra ca 2013 og er utført av fagfolk/firma men er ikke dokumentert utførelse/materialbruk bortsett fra en bekreftelse fra utførende. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne og kvern, buede glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel. hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne og kvern, buede glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Balansert avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Hovedbad i underetasje iflg eier fra ca 2010 og utført av fagfolk/firma men er ikke dokumentert utførelse/materialbruk bortsett fra en bekreftelse fra utførende. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnise med glassdør og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv.

Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnise med glassdør og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Vaskerom i underetasje iflg eier fra ca 2014 og oppført av fagfolk/firma men er ikke dokumentert utførelse/materialbruk bortsett fra en bekreftelse fra utførende. Vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomsplater på vegger, malt tak. Benk med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og el skap.

Baderomsplater på vegger, malt tak. Vinylbelegg på gulv med oppbrett. Plastsluk i gulv, vinylbelegg som membran/tettesjikt fra ca 2015.

Benk med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Balansert avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vaskerommet uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra byggeår med eikefronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Enkelte overflater/benkeplate med avvik. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC. Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert på loft.

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom, iflg eier fra ca 2014. Automatsikringer, el skap på vaskerom.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner grunnmur og terreng er det faste/stabile masser. Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Betonggrunnmur fra byggeår, lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger. Natursteinsmur på hageside, forstøttningsmur mot garasje i nord. Skrått terreng, terrengforhold er funnet i orden.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

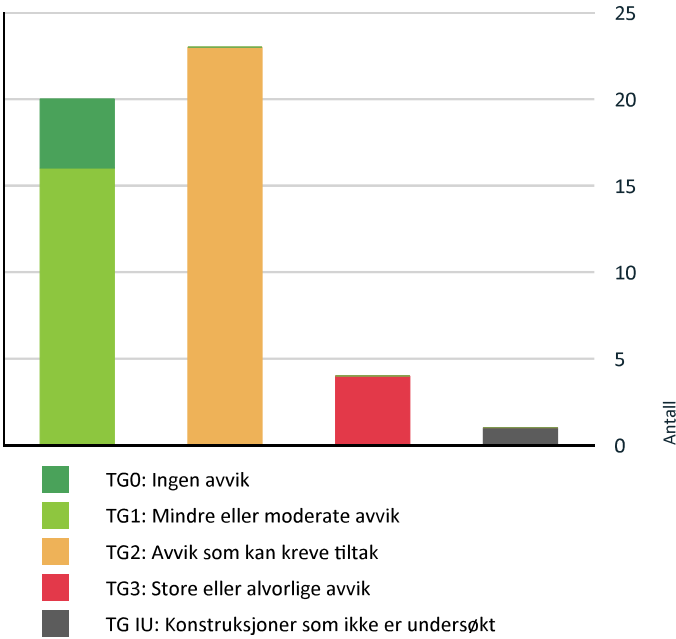
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er ikke noe på mottatte tegninger som skulle tilsi at garasjen er byggemeldt/søkt med hybel, rom for varig opphold i deler av underetasje og hele loft. Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel kan kreve byggesøknad/godkjenning.

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

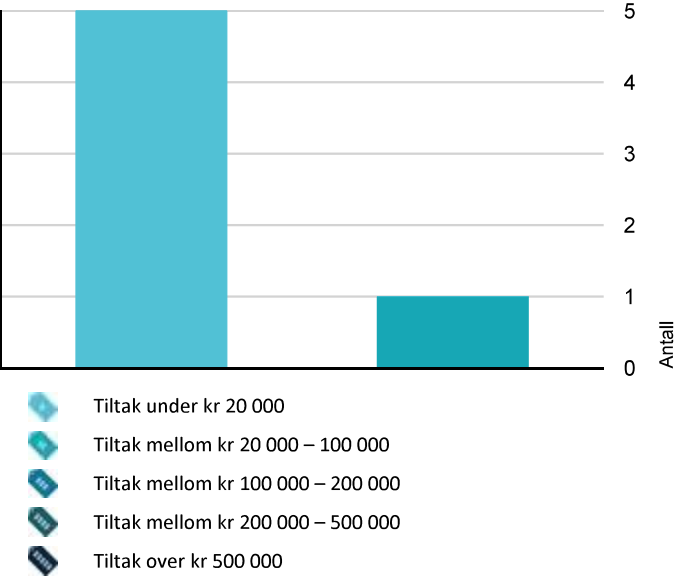


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
Utvendig > Balkongdør		Gå til side
Utvendig > Utvendig trapp i tre		Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur		Gå til side
Våtrom > Underetg > Vaskerom/biinngang > Overflater Gulv		Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Takteking		Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Enkelte vinduer		Gå til side
Utvendig > Balkong mot sør		Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Enkelte overflater		Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted		Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng		Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper		Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger		Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør		Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon		Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering		Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Benkeplate/overflater	Gå til side
Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetg > Vaskerom/biinngang > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetg > Vaskerom/biinngang > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
2010	Modernisering	Underetasjen pusset opp, det ene badet renovert/nytt dette året.
2013	Modernisering	Andre badet i underetasje renovert/nytt.
2020	Modernisering	Lødd natursteinsmur på hageside, ny terrasse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tegltakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tegltakstein fra byggeår, sett fra bakkeplan/balkong er det en stein med sprikk, andre steiner har enkelte riss og avskallinger av glassering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Steiner med sprikk byttes, øvrige utbedres eller byttes etter behov.



Sprikk i takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner/nedløp i plast fra byggeår, sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader men flere av rennekrokene har avskallinger/rustskader. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rennekroker må på kortere sikt vurderes byttet.



Rust på rennekroker.

Veggekonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Bordkledningen er generelt godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Tilstandsrapport

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer i tre fra byggeår.

Enkelte vinduer

Malte vinduer i tre.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værutsatt vindu på side mot sør med noe malingsavflassing, ett par vinduer har glass som er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med behov vedlikeholdes, glass som er punkterte byttes.

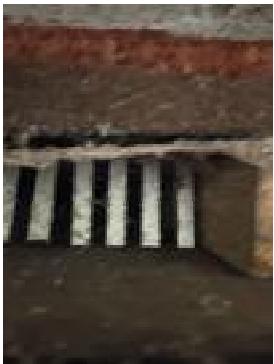
Kostnadsestimat: Under 20 000



Malingslitt vindu/belistning.

Dører

Malt hovedytterdør og biinngangsdør i underetasje, skyvedør i TV stue og tofløyet balkongdør. Disse er funnet i orden uten spesielle værslitasjer, på befaringsdagen med normal åpne/lukkefunksjon.



Synlig museband/sperre.



Liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperr. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under på innside, ukjent løsning med evt isolering/lufting av skråtakskonstruksjonen. Ved skråtakskonstruksjon uten lufting eller med pappskuffer som ikke var uvanlig byggemåte på begynnelsen av 1990 tallet kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette er det ingen indikasjoner på her og kan vanskelig identifiseres uten evt inngrep i konstruksjonen.



Skråtakskonstruksjon kledd under på innside.

Vinduer

Malte vinduer i tre fra byggeår. Disse er funnet i orden uten spesielle værsvikkelser, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør.

Balkongdør

Malt balkongdør i stue/mot sør.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt balkongdør i stue/mot sør har råteskader på brystning, byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør må på kortere sikt påregnes byttet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader på brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng hageside, balkong mot øst. Disse er funnet i orden uten mangler/skader eller spesielle værslitasjer.



Terrasse på hageside.



Balkong mot øst.

Balkong mot sør

Balkong i tre mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater balkong/rekke har oppsprikking/værslitasjer, vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov.



Oppsprikking av rekke.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre fra balkong mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp i tre, ingen håndrekker/løpere på vegger i trappeløpet, åpninger mellom trinn er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp bør barne/fallsikres med håndrekker/løper på vegg og mindre åpninger mellom trinn.



Trapp mot sør.

Utvendig trapp i tre

Utvendig trapp i tre fra terrasse til terreng på framside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp i tre fra terrasse til terreng på framside, det er ingen rekkverk hvor terreng/nivåforskjellen er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/fallsikring må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp fra terrasse.

INNENDIG

Overflater

Parkett på gulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak. De fleste overflater uten mangler/skader med normale bruksslitasjer.

Enkelte overflater

Tepper på to soverom i underetasje, deler av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre/original parkett i stue, har en del bruksslitasjer/merker, spesielt i gang/sittesoner og ved ytterdører. Noe knirk i enkelte gulv, en del falming/fargeforskjell i parkett ved fjerning av tepper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater utbedres/byttes etter behov.



Bruksslitasjer/merker i parkett, her ved balkongdør.



Falming/fargeforskjell på parkett.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre, støpt gulv i underetasje. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og standardens krav til måleavvik.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe, peis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mursteinspipe fra byggeår, peis i stue. sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Ved taggjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Feieluker, mangler ildfast plate på gulv under.



Peis i stue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg under trapp i gult/risikosone men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktsøkt i påforet yttervegg.

Innvendige trapper

Malt trapp inne, parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt trapp inne, parkett i trinn, enkelte bruksslitasjer/merker på overflater/trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp pusses opp etter behov.



Trapp inne.

Innvendige dører

Malte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Generell

Vaskerom i underetasje iflg eier fra ca 2014 og oppført av fagfolk/firma men er ikke dokumentert utførelse/materialbruk bortsett fra en bekreftelse fra utførende. Vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomsplater på vegger, malt tak. Benk med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og el skap.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Vaskerom.

Tilstandsrapport

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malt tak.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater på vegger, de er ikke montert etter monteringsanvisningen, ikke brukt aluminiumslist i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig/etter monteringsanvisningen, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene.



Ikke brukt aluminiumslist i nedre kant baderomsplater.

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg på gulv uten synlige mangler/skader men det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er ikke etablert med fall, det er motfall og laveste punktet på gulvet er i hjørnet venstre side ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv, vinylbelegg som membran/tettesjikt fra ca 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Sluk i gulv.

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Sanitærutstyr og innredning

Benk med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Ventilasjon

Balansert avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon. Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. TG på grunnlag av alder og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vaskerommet uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktsøkt uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD

Generell

Bad ved vaskerom iflg eier fra ca 2013 og er utført av fagfolk/firma men er ikke dokumentert utførelse/materialbruk bortsett fra en bekreftelse fra utførende. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne og kvern, buede glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Bad

UNDERETG > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETG > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel. hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Sluk i gulv.

UNDERETG > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne og kvern, buede glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er lekkasjer fra pakninger/sammenføyninger på termostat i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Termostat i dusj utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasjer fra overganger på termostat.

UNDERETG > BAD

Ventilasjon

Balansert avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

UNDERETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD 2

Generell

Hovedbad i underetasje iflg eier fra ca 2010 og utført av fagfolk/firma men er ikke dokumentert utførelse/materialbruk bortsett fra en bekreftelse fra utførende. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnise med glassdør og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Hovedbad.

UNDERETG > BAD 2

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

UNDERETG > BAD 2

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv med varmekabel, det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er etablert med fall, lite lokalt fall i dusjnisen og noe vann vil ligge igjen på gulv/fliser etter bruk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Noe vann vil bli stående på gulv/fliser i dusj etter bruk.

UNDERETG > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

UNDERETG > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjnisje med glassdør og sluk på gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, synlig dreinsåpning fra skjult systerne på toalettassen. Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.



Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg.

UNDERETG > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Vifte funksjonstestet med papir.

UNDERETG > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisjen uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktsøkt uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med eikefronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Benkeplate/overflater

Enkelte overflater/benkeplate med avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate i laminat fra byggeår, har en del bruksslitasjer/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate utbedres eller byttes.



Merker i benkeplate.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



Stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, motor plassert på loft. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Motor for ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom, iflg eier fra ca 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, el skap på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Konfr evt eier om dokumentasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner grunnmur og terreng er det faste/stabile masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuksikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur fra byggeår, lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger.

TG 1 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur på hageside, forstøttningsmur mot garasje i nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen rekkverk/fallsikring hvor terreng/nivåforskjellen er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

det bør settes opp rekkverk/fallsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøttningsmur mot garasje.



Natursteinsmur.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Skrått terreng, terrengforhold er funnet i orden.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Iflg eier har det blitt målt radon med for høye verdier og det er blitt gjort tiltak. Iflg eier har de ikke dokumentasjon på målinger før-etter, konfr evt eier.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Nyere brannslukkerapparat.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med innredet loft til boligformål.

Byggeår

1994

Kommentar

Iflg eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1994

Kommentar

Iflg eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

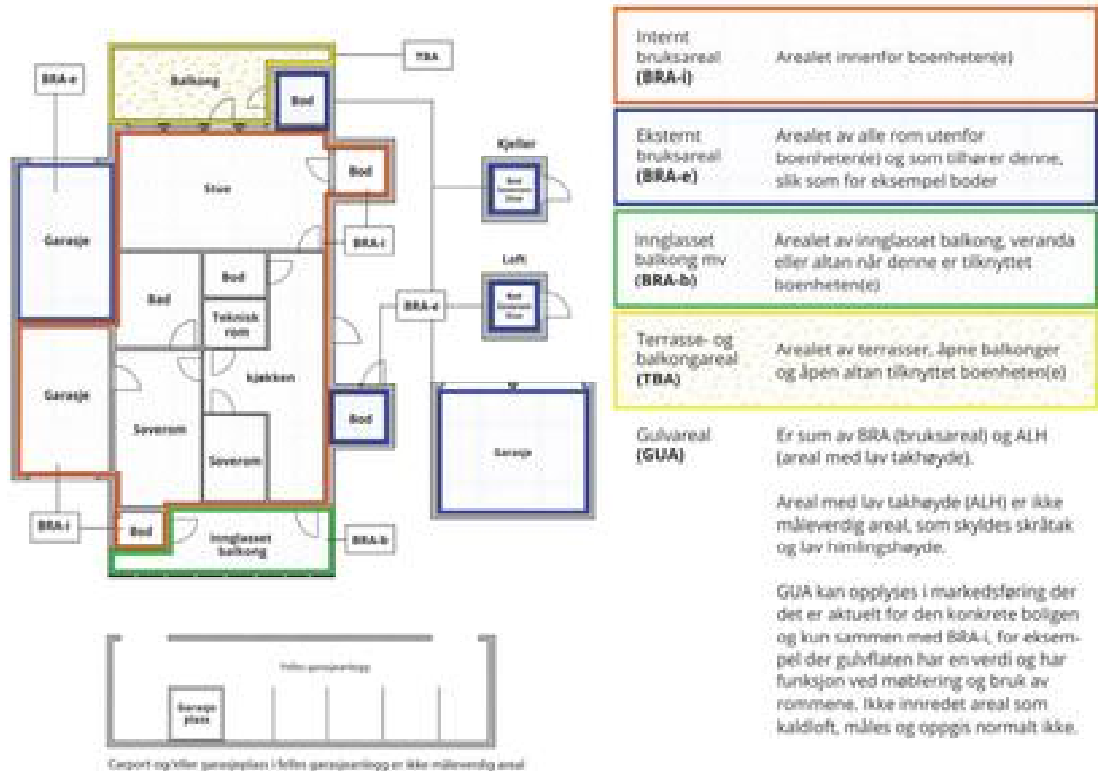
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	105			105	17
Underetg	104			104	67
SUM	209				
SUM BRA	209				84

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Tv-stue/trapperom, stue/kjøkken, kontor, bod		
Underetg	Entré, trapperom, soverom, vaskerom/biinggang, bad, bad 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Balkong i 1 etg mot sør og øst med ett samlet areal på ca 17 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal. Terrasse fra TV stue med ett areal på ca 67 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	13			13	
Underetg	7	23		30	
SUM	20	23			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom/kjøkken, stue/sovealkove		
Underetg	Entré, bad	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke noe på mottatte tegninger som skulle tilsi at garasjen er byggemeldt/søkt med hybel, rom for varig opphold i deler av underetasje og hele loft. Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel kan kreve byggesøknad/godkjenning.

Arealer

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Raymond Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	36	584		0	512.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Våganessvingen 21, gnr 36 og bnr 584 og 667							
Hjemmelshaver							
Gabrielsen Raymond, Broadhurst Sølv							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Sørnes-Røyneberg i Sola kommune.

Adkomstvei

Via Nesbuveien til Våganessvingen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.02.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	04.02.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	1. utgave.
2	16.02.2026	2. utgave. Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.
3	24.02.2026	3.utgave, revidert vedr tilbygg/størrelse kontra tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/K11523>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Våganessvingen 21, 4052 RØYNEBERG	
Dato for energimerking 06.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256735
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12247346
Gårdsnummer 36	Bruksnummer 584
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1993	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 209,0 m²	Oppvarmet bruksareal 209,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
193,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
173,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 289 kWh

Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

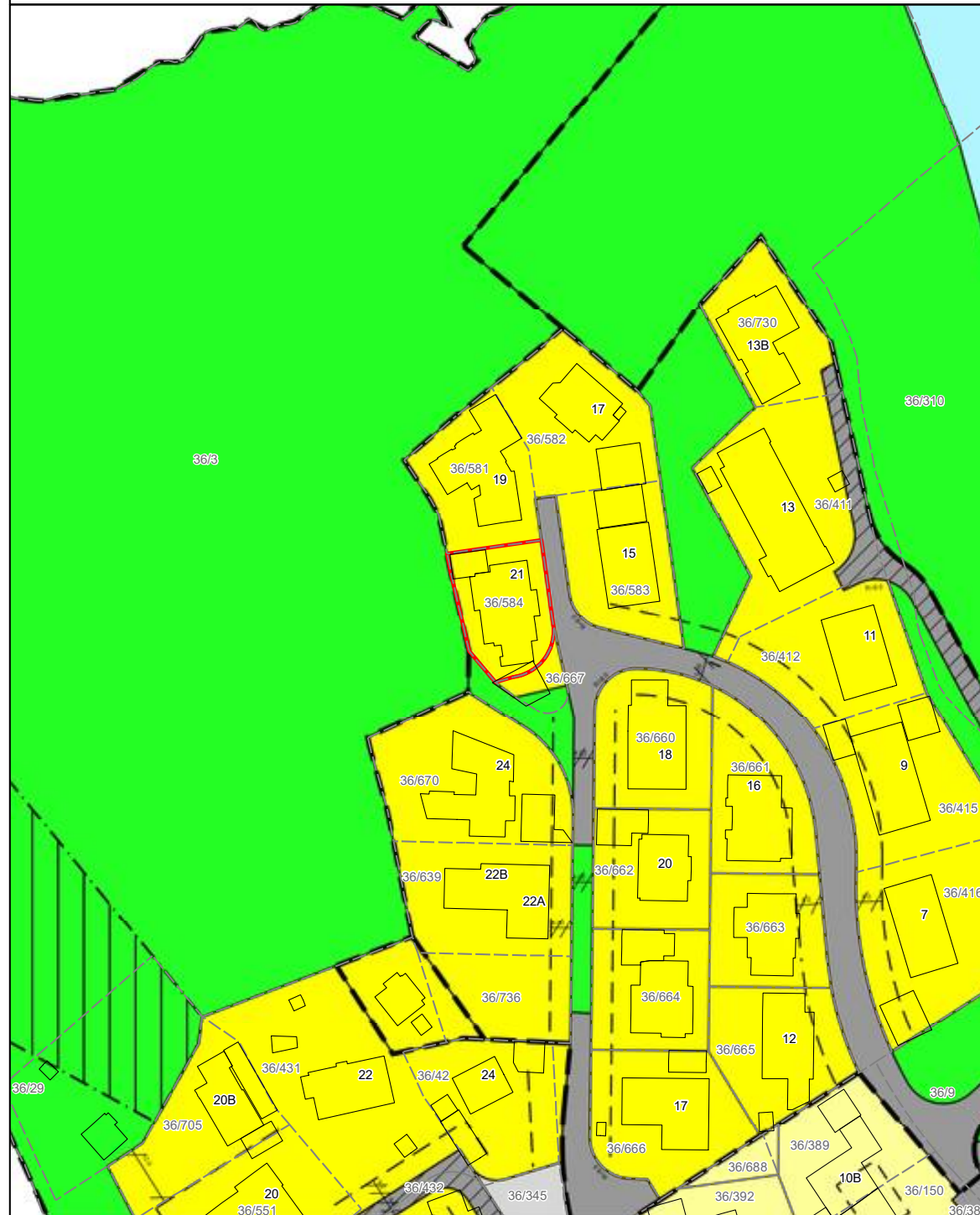
BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)			FORNØYELSEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
			
			KOMBINERTE FORMÅL
			HEBERGFORMÅL
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)			Begrensninger grense
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)			Reguleringsformål
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Våganessvingen 21, 4052 RØYNEBERG
Gnr/Bnr: 36/584/0/0
Dato: 2026-01-28 Planident: 0166
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.12.1989



Grunnkart

Adresse: Våganessvingen 21, 4052 RØYNEBERG
Gnr/Bnr: 36/584/0/0
Dato: 2026-01-28 Eiendomsgrenser
Målestokk: 1:1,000 Sikre grenser i ka
Usikre grenser i k

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

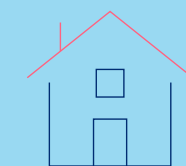
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Våganessvingen 21, 4052 RØYNEBERG. Gnr. 36, bnr. 584, i RØYNEBERG kommune, oppdragsnr.: 1230260005
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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

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

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. For 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

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.

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.

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.



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
928 06 297
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no