NORDVIK

Blålyngveien 46

3 soverom | 206 kvm | Enebolig



Velkommen til

Blålyngveien 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
99	Egenerklæringsskjema
105	Vedlegg
111	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med solrike uteplasser, garasje og familievennlig beliggenhet på attraktive Grødem

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 590,-**
Totalpris	**8 098 590,-**
BRA-i	**206 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Blålyngveien 46 er en særdeles innholdsrik og attraktiv enebolig i rolig og familievennlig område på Grødem

- Boligen er fordelt over 3 plan og har en god og praktisk planløsning
- Boligen er blitt oppgradert og betydelig modernisert siden byggeår
- Romslig stue med flere møbleringsmuligheter og utgang til terrasse
- Pent og tidløst kjøkken med rikelig skap- og benkeplass
- Gjestetoalett og eget praktisk vaskerom
- Tre soverom samt ett kontor i 2. etg.
- Helfliset bad med dobbel servant, dusjnisje og badekar
- Deler av kjeller er innredet med stue/kjøkken, soverom og bad(ikke omsøkt eller godkjent)
- Opparbeidet uteområde med solrike plattinger på begge sider av boligen
- Meget familievennlig boligfelt like ved lekeplass og fotballbane
- Garasje samt utvendig bod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm










HVIT
FARGET
SIEMENS







Kjøkkenet ble fornyet i 2016 og har en tidløs, lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.





Vinduer over arbeidsbenken sørger for godt arbeidslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Her får du rikelig med skap-, skuffe- og benkeplass som gjør kjøkkenet både funksjonelt og praktisk i hverdagen.













Boligen er blitt oppgradert og betydelig modernisert siden byggeår





Boligen er fordelt over 3 plan og har en god og praktisk planløsning

Stuen fremstår lys og romslig med en god planløsning som gir plass til flere sittegrupper og naturlige soner for både avslapning og sosialt samvær




46

Det er etablert nye treterrasser i 2024, som gir flotte uteplasser for både avslapning og sosiale sammenkomster.



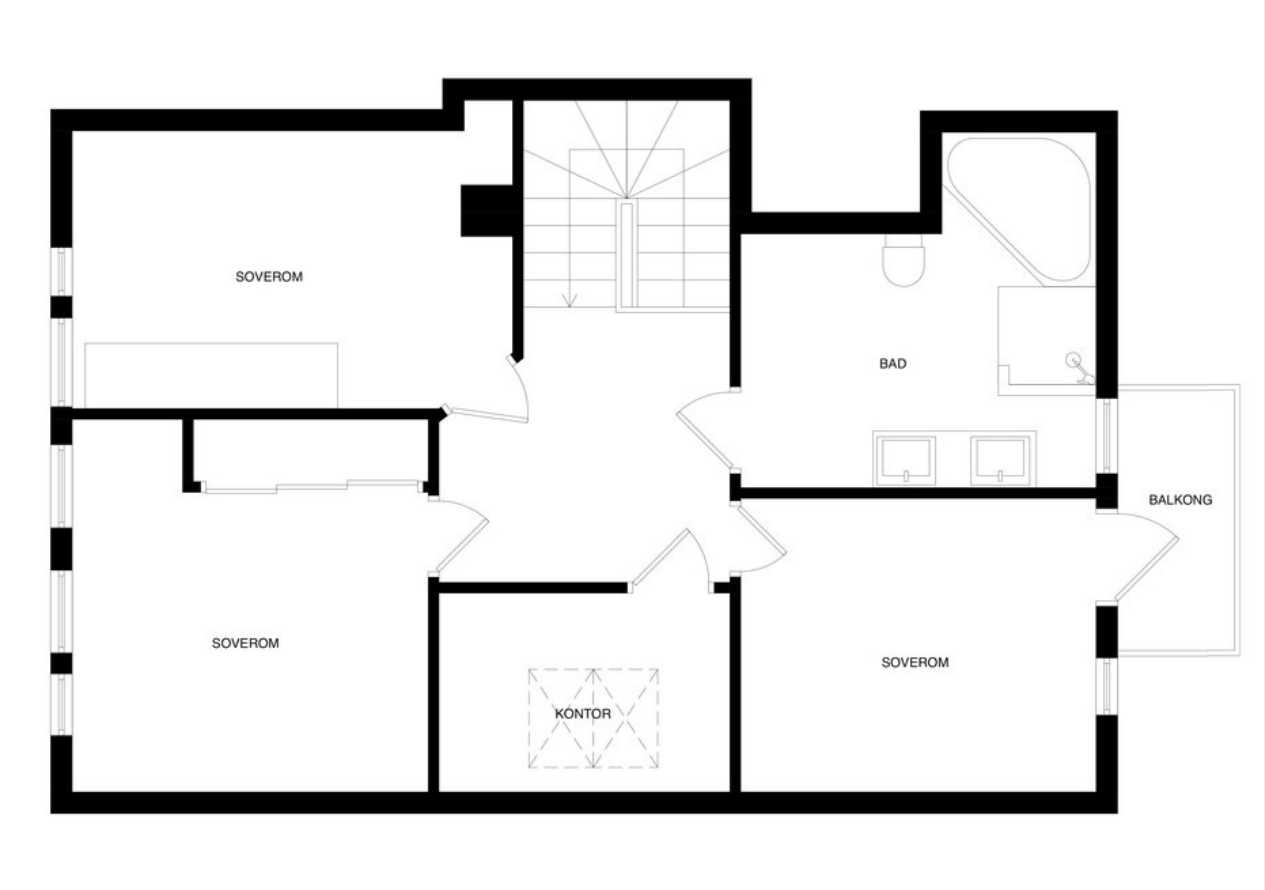


Øvrige uteområder er pent opparbeidet med betongheller, lagt omkring 2015, og bidrar til et praktisk og vedlikeholdsvennlig uteområde.



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Det er tre soverom i 2. etasje.





Alle soverommene har gode størrelser og fleksible innredningsmuligheter. Fra ett av soverommene er det utgang til en luftebalkong.

















Badet ble modernisert i 2004 og fremstår i en tidløs utførelse med fliser på gulv og vegger.





Innredningen består av hjørnebadekar, dusjhjørne, vegghengt toalett og dobbel servant i seksjon.

Badet er også utstyrt med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen, noe som bidrar til god komfort.



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Kjelleren har to separate kjellerinnganger i tillegg til intern trappeforbindelse til 1. etasje.





Et rom i kjeller som benyttes som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.





I dag er deler av kjelleren innredet med bad, soverom, gang med egen utgang samt stue med kjøkkenløsning. Det er intern adkomst mellom hoveddelen og kjelleren.





Ombygging fra bodareal til stue/kjøkken, bad og soverom er søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at disse bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.



Pent opparbeidet uteområde med terrasse, sitteplass og skjermede omgivelser.











Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med plass i garasje og parkering på eget gårdsrom.

I tillegg til garasje er det en tilhørende utvendig bod på 5 kvm med plass til ekstra oppbevaring.





Meget familievennlig boligfelt like ved lekeplass og fotballbane





Nærområdet byr på vakre sjøomgivelser og gode turmuligheter året rundt.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0285/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Blålyngveien 46, 4072 RANDABERG
Gnr 48, bnr 970 (ideell andel 1/1) i Randaberg kommune

Selgere
Hanne-Marit Kristiansen Skjæveland
Jone Skjæveland

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 118 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 206 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 233 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 34 kvm. Hoveddel: Trapp, gang, vaskerom, tilleggsdel innredet som gjesterom- ikke godkjent.
BRA-i: 34 kvm. Kjeller: tilleggsdel innredet som gang, kjøkken/stue, soverom, bad- ikke godkjent.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, wc, vaskerom, kjøkken, stue og trapp.
Total BRA: 70 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Trapp, gang, tre soverom, kontor, bad.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 27 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene. Målinger ble utført med lasermåler på befaringsdagen.
Areal som er opptatt av trapp til kjeller inngår kjelleretasjen i sin helhet. Areal som er opptatt av trapp fra 1. til 2. etasje inngår i like deler i etasjene.
Deler av 2. etasje har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde (skråtak).

Solforhold
Eiendommen byr på terrasseplattinger på begge sider av boligen, mot nordøst og sørvest, med gode solforhold og mulighet til å nyte solen fra morgen til kveld.

Innhold
Kjeller: Hoveddel: Trapp, gang, vaskerom, tilleggsdel innredet som kjellerstue- ikke godkjent.
Kjeller: tilleggsdel innredet som gang, kjøkken/stue, soverom, bad- ikke godkjent.
1. etasje: Vindfang, wc, vaskerom, kjøkken, stue og trapp.

2. etasje: Trapp, gang, tre soverom, kontor, bad.

Standard
Fra det overbygde inngangspartiet ønskes du velkommen inn i en praktisk entré med flislagt gulv, som gir et slitesterkt og innbydende førsteinntrykk. Entréen har en romslig skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det direkte adkomst til et toalettrom, som videre leder inn til et praktisk vaskerom. Vaskerommet er innredet med skapinnredning, utslagsvask og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Stuen fremstår lys og romslig med en god planløsning som gir plass til flere sittegrupper og naturlige soner for både avslapning og sosialt samvær. En flott gasspeis skaper både varme og en lun atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse, samtidig som de gir utgang til uteområdet.

Kjøkkenet ble fornyet i 2016 og har en tidløs, lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her får du rikelig med skap-, skuffe- og benkeplass som gjør kjøkkenet både funksjonelt og praktisk i hverdagen. Vinduer over arbeidsbenken sørger for godt arbeidslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Det er også god plass til barstoler ved kjøkkenøyen, hvor familie og venner kan samles til både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse og terrasseplatting. Her er det god plass til både spisegruppe, loungeområde og sosiale sammenkomster. Terrassen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret og innbyr til hyggelige stunder utendørs.

Fra gangen leder trappen opp til boligens andre etasje. Her finner du gang, tre romslige soverom, kontor og bad. Etasjen har en praktisk og familievennlig planløsning som gir en privat sone for familiens medlemmer. Alle soverommene har gode størrelser og fleksible innredningsmuligheter. Fra ett av soverommene er det utgang til en luftebalkong. Et annet rom er i dag innredet som et praktisk garderoberom.

Badet ble modernisert i 2004 og fremstår i en tidløs utførelse med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av hjørnebadekar, dusjhjørne, vegghengt toalett og dobbel servant i seksjon. Badet er også utstyrt med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen, noe som bidrar til god komfort.

I etasjen finnes også et ekstra rom som i dag benyttes som kontor, men som kan tilpasses ulike behov.

Opprinnelig var kjelleren, i henhold til byggetegningene, innredet med bodrom og vaskerom. I dag er deler av kjelleren innredet med bad, soverom, gang med egen utgang samt stue med kjøkkenløsning. Det er intern adkomst mellom hoveddelen og kjelleren. Ombygging fra bodareal til stue/kjøkken, bad og soverom er søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at disse bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Øvrig del av kjelleren er innredet med gang/trappegang, vaskerom og et rom som benyttes som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Boligen har svært gode oppbevaringsmuligheter med flere praktiske knekott. I tillegg medfølger garasje på ca. 22 m² samt en utvendig bod på ca. 5 m². Dette gir rikelig med lagringsplass til verktøy, sportsutstyr, sesongartikler og annet utstyr.

Parkering
I garasje samt i eget gårdsrom.

Modernisering og påkostninger
2004 totalt fornyet hovedbad
2005 diverse utskifting av innvendige dører
2005 la nye heller i hele innkjørsel og hage.
2015 oppgradert vaskerom
2016 nytt kjøkken og parkett i hele 1 etg
2016 ny maling i 1 etg
2018 nytt bad i kjeller
2020 nye gulv 2 etg
2022 nye fliser gjestetoalett
Uteområde oppgradert i flere omganger

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammelt gulv, og la nye varmekabler, opparbeidet hele rommet på nytt. Byggmester Sagen AS tømmer Halvorsen AS murermester Rørlegger ble utført av Osvald sivertsen. Elektriker ble utført av hus eier med Gruppe L sertifikat.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Halvorsen murer var utførende på støparbeid, og besiktelse på smøremembran.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har to fagbrev, en for GR L og en for automatiker, utførte derfor egne elektro arbeider i egen

bolig

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jone Skjæveland Gr L sertifisert (Huseier)

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Osvald Sivertsen AS Omlegging av vann punkter i nytt bad 2 etg 2004

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye terrasser i tre. ca 2024 Andre uteområder har blitt belagt med betongheller ca 2015

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tillstandsrapport fra september 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tillstandsrapport 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Ikke krav til ferdiattest i 1996 da bolig var ferdigstillt.

Bygningssakkyndig
Aktiv Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig med 3 etasjer. Støpt betong grunnmur. Yttervegger som isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket av trekonstruksjoner som saltak tekket med betong takstein. Enkelt garasje. Oppført på betongplate med uisolert bindingsverk. Saltak tekket med betongtakstein. Garasje har elektrisk port

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling
ÅRSAK
Løsningen på dusjen ansees ikke som en faglig løsning. Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.
RISIKO
Ukontrollert vannsprut kan gi risiko for skjulte vannsøl og soppdanning. Eldre bad har en økt risiko for fuktskader på grunn av membranens alder.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer at badet krever utbedring/utskifting på sikt.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å vurdere en bedre løsning for dusjen av en fagperson evt. med en dusjkabinett.

Bad 2. etasje – Overflater – gulv
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av elde og skader på membran på sluk i dusjen. Membranen har passert sitt forventet levetid som der 15-20år. Det foreligger ikke dokumentasjon.
RISIKO
Mangelfull eller eldre fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer at membranen kan kreve utskifting på sikt.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare tidspunkt og omfang.

Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.
RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.
KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at badet og utstyret har passert sitt forventet levetid som er 20 år.
RISIKO
Innebygget sisterne uten lekkasjesikring gir en økt risiko for skjulte lekkasjer.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må regnes med at badet må renoveres på sikt.
ANBEFALT TILTAK
Ingen strakstiltak ansees som nødvendig.

Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom
ÅRSAK
Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.
RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.
KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje – Overflater – gulv
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av manglende fall og alder på belegg.
RISIKO
Eldre belegg kan har riss og sprekker som gir en økt risiko for lekkasjer.
KONSEKVENS
Forholdet medfører at det må regnes med mulig utskifting på sikt.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at tettesjikt/belegg har passert sitt forventet levetid som der 20 år.
RISIKO
Eldre belegg har en økt risiko for at det opptå riss eller sprekker som gir en utetthet i tettesjiktet.
KONSEKVENS
Forholdet kan føre til behov for oppgradering på sikt.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.
RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.
KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av vaskerom at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Vaskerom 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.
RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Oppbygningen kan ikke verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.
KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad utleie kjelleretasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.
RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.
KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Bad utleie kjelleretasje – Dokumentasjon for våtrom
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse av gulvet.
Denne løsningen mangler systemgodkjenning av produsenten.
RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.
KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom kjeller hoveddel – Overflater – gulv
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av avvik på fall og manglende

tettesjikt.
RISIKO
Manglende tettesjikt og fall kan gi økt risiko for fuktopptak i tilliggende konstruksjoner ved lekkasje.
KONSEKVENS
Forholdet medfører at det må regnes med mulig utbedring.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom kjeller hoveddel – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.
RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.
KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av våtrommet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Vaskerom kjeller hoveddel – Dokumentasjon for våtrom
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.
RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.
KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Toalettrom 1. etasje – Overflater – vegger, himling og gulv
ÅRSAK
Fliser som ble limt på belegg vurderes ikke som en faglig løsning.
RISIKO
Mangelfull utførelse kan føre til at flisene løsner seg fra gulvet.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av gulvet.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Toalettrom 1. etasje – Sanitærutstyr
ÅRSAK
Det er ikke lagt sliss eller avløp for innebygget sisterne som gjør eventuelt lekkasje vann synlig. Der er usikker at det er membran bak sisternen.
RISIKO
Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer mulig behov for utbedring av toalettrom.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Toalettrom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.
RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.
KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av toalettrom at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.
RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.
KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vinduer og ytterdører
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av elde. Det vises noe små råte på utvendig karm på noen vinduer. Det registreres avflassing av farge på noen vinduer. Innemurt vindu på badet i 2. etasje.
RISIKO
Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.
KONSEKVENS
Bygningsdelens tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.
Løsningen med den innmurte vindu i 2. etasje bør vurderes av en fagperson.

Ytterdører
ÅRSAK
Begge dører i kjelleretasjen trenge utvendig vedlikehold.
RISIKO
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til råte på ytterdørene.
KONSEKVENS
Dørenes tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Vedlikeholdstiltak på ytterdører.

Tak, loftkonstruksjon, beslag og skorstein
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av: Det registreres ingen lufteventiler i begge gavlvegger og ingen ventilering langs gesims. Ventilering vurderes ikke som tilstrekkelig. Takrenner av plast viser lekkasjer på forskjellige plasser. Taket har passert over halvparten av sin forventet levetid som er 50 år.
RISIKO
For lite ventilering av kaldloft kan føre til kondensdanning. Det er ikke vist ten for kondens på befaringsdagen. Lekkasjer på takrenne kan føre til ukontrollert fuktpåvirkning i konstruksjonen.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må påregnes vedlikehold, etablering av lufteventiler på loft og det må påregnes med nye takrenne samt nedløpsrør.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere lufteventiler i gavlveggene på kaldloft. Det anbefales utskifting av takrenner og nedløpsrør. På grunn av alder anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling
ÅRSAK
Gulvet utenfor dusjen har ikke fall. Dusjen er ikke nedsenket. Det er dels motfall på gulvet. Det er ikke lagt fliser under badekar, den stå rett på membranen.
RISIKO
Manglende fall kan føre til fuktopptak i konstruksjonen. Manglende fliser kan føre til mekaniske skader på membranen.
KONSEKVENS
Forholdet kan fører til behov for utbedring/utskifting av baderomsgulv.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelse av en fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad utleie kjelleretasje – Overflater – gulv
ÅRSAK
Fall på gulvet kun lokalt i dusjen. Terskelhøyde er 5mm som er for lavt. Liming av fliser på belegg vurderes ikke som en faglig løsning.
RISIKO
For lite fall i forbindelse med en lav dørterskel kan føre til fuktopptak i tilliggende konstruksjoner. Fliser kan løsne over tid.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfanget.
KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad utleie kjelleretasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
ÅRSAK
TG3 settes på grunn av skader på membran på sluk i dusjen.
RISIKO
Mangelfull fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer at membranen krever utbedring eller utskifting.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare tidspunkt og omfang.
KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Vaskerom kjeller hoveddel – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
ÅRSAK
Det mangler membran på gulvet.
RISIKO
Manglende membran kan føre til fuktopptak i tilliggende konstruksjoner ved lekkasje.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og utbedring av våtrommet.
ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere et form for fuktsikring. Enten som tettesjikt eller vannstoppventil med fuktføler.
KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)- Yttervegger mot nordvest
ÅRSAK
Årsak er svikt på drenering eller dårlig avløpsevne på taknedløpene.
RISIKO
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen.
KONSEKVENS
Det må påregnes profesjonelt uttørking av grunnmuren når årsaken er utbedret.
KOSTNADSKLASSE VED TG3
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring- Drenering
ÅRSAK
Drenering har passert sitt forventet levetid som er 30 år. I forbindelse med mangler på dreneringsplast og/ eller klemlist ble det fuktpåvirkning på grunnmuren.
RISIKO
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen.
KONSEKVENS
Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
ANBEFALT TILTAK

Det anbefales nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
KOSTNADSKLASSE VED TG3
Høy kostnad (over 300 000 kr)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Garasje- utvendig bod som tilbygg på garasjen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Elektrisk anlegg- Anbefalt tiltak
Det anbefales tilsyn av elektrisk anlegg med dokumentasjon utført av en autorisert fagmann da tidspunkt for siste tilsyn er ukjent.

Branntekniske forhold
Avvik
Det registreres at brannslukkningsapparater har gått ut av dato.
Anbefalt tiltak
Det anbefales å for tak i nye brannslukker.

Innvendige trapper
Avvik
Håndrekker er kun montert på en side.
Konsekvens
Ensidige håndrekker gir økt risiko for fallskader.
Anbefalt tiltak
Supplere håndrekker.

HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Avvik
Det er ikke montert håndrekker på utvendig trapp.
Konsekvens
Manglende håndrekker gir økt risiko for fallskader.
Anbefalt tiltak
Etablere håndrekker i trapp.

Radon
Avvik
Boligen er oppført uten radon tiltak.
Konsekvens
Høye radon verdier kan være helsefarlig.
Anbefalt tiltak
Det anbefales å utføre en radon måling i boligen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående kjøleskaper, fryseskap vaskemaskiner og tørketrommel medfølger ikke i handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe i stuen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Deler av kjeller er i dag innredet med stue/kjøkken, gang, soverom og bad. På godkjente byggetegninger er dette opprinnelig en stor sportsbod.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
I boligen er det varmekabler på begge bad og i vindfang.
Andre rom ble oppvarmet med elektriske panelovner.
I stue er det montert en gasspeis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 567,-pr. 2026

Renovasjon: kr. 4 620,-
Vann bolig: kr. 3 835,48,-
Avløp: kr. 6 008,10,-
Grunnavgift vann: kr. 1 497,30,-
Grunnavgift avløp: kr. 1 606,56,-

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 932,- pr. 01.01.2026
Det er vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatt for 2026 er på kr. 2 932,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 623 696,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 494 783,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If skadeforsikring
Polisenr: 5213686

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 393 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 3 til 11 cm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. Det gjøres oppmerskom på at eiendommen strekker seg over naboeiendommens tomtegrense mot nord. Det samme gjelder for naboeiendommen mot sør som strekker over denne eiendommens tomtegrense. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et svært familievennlig og attraktivt boligområde på Grødem, med lekeplass og fotballbane like i nærheten. Området er rolig og barnevennlig, preget av lite trafikk og minimal støy. Her bor du skjermet til, samtidig som du har kort vei til alt en aktiv familiehverdag trenger. Både Ryggstranden og Fjellheim barnehage ligger innen komfortabel gangavstand, og det er også kort vei til skoler og øvrige servicetilbud.

Kommunikasjonsmulighetene er gode. Busstoppet i Barlindveien ligger bare noen minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til Stavanger sentrum. For pendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet, med cirka ti minutters kjøring til Stavanger sentrum og rundt tjue minutter til Stavanger lufthavn Sola. Daglige innkjøp gjøres enkelt på Rema 1000 og øvrige servicetilbud i Randaberg og på Grødem.

Området byr på et bredt utvalg av fritids- og aktivitetstilbud for både store og små. Flere idrettsanlegg ligger i nærområdet, med fasiliteter for fotball, ballspill og sandvolleyball. For den treningsinteresserte finnes både SKY Fitness og Raft treningsstudio innen kort avstand. I tillegg er dette et ypperlig utgangspunkt for flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med fine turstier og naturopplevelser rett utenfor døren.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av tilsvarende bebyggelse.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.
Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 13.08.1996. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Arrondering av utearealet ved inngangsparti for 1. etg.
- Sikring av lysgrav ved inngangsparti for 1. etg.
- Takvann må tilkobles
- Terrassedør må sikres
- Etg. skiller mellom 1. etg. og u. etg. må isoleres ferdig.
- Lysgraver må monteres foran kjellervinduer
- Planering av tomten skal utføres i samsvar med

forskrifter, og godkjente tegninger.
- Kjeller er ikke ferdig, og yttervegger må tilleggsisoleres.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 02.01.1996. Tegning av kjeller samstemmer ikke med dagens situasjon og innredning. Sportsbod på originale byggetegninger er i dag innredet med stue/kjøkken, gang, soverom og bad. Dette er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er godkjent/omsøkt hos kommunen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av garasje datert 20.02.1999
Det er registrert rammetillatelse og igangsettelsestillatelse for oppføring av garasje.
Iflg. matrikkelbrev fra kommunen ble garasjen tatt i bruk 31.12.1999

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen reguleres etter eldre reguleringsplan "reguleringsplan for gnr. 48 bnr. 23, Nedre Grødem" med planid 1993001, ikrafttredelse 18.03.1993 med arealformål boliger og felles avkjørsel.
Eiendommen er også regulert etter reguleringsplan fro Nedre Grødem med planid 1982001, ikrafttredelse 02.03.1984 med arealformål bolig, trafikkområde og friområde.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002), ikrafttredelse 20.06.2019, er området avsatt til boligbebyggelse.

Det er ingen reguleringsplaner i området.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter registrert på eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-

Samlet skal selger betale kr. 138 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. september 2026

Ansvarlig megler
Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Megler 2
Espen Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47834200

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Blålyngveien 46

Nabolaget Grødem - vurdert av 225 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grødem skole (1-10 kl.) 558 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Harestad skole (1-10 kl.) 594 elever, 35 klasser	6 min 2.9 km
Goa skole (1-10 kl.) 342 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Randaberg videregående skole 850 elever	3 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Powercharge Randaberg	12 min
Powercharge Storbil Randaberg	14 min

Offentlig transport

Barlindveien Linje 5, 8, X71	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 7.8 km
Stavanger Sola	21 min

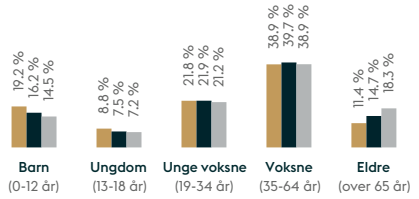
Barnehager

Ryggstranden barnehage (1-5 år... 50 barn	9 min 0.8 km
Fjellheim barnehage (0-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Espira Scala Tasta barnehage (... 88 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Randaberg	15 min
Rema 1000 Grødem	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grødem	3 648	1 382
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Randaberg videregående	4 min
Nedre Grødem	6 min
Raft treningsstudio	12 min
SKY Fitness Randaberg	5 min

«Barnevennlig, gode turmuligheter, fint område»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Eiendom

Adresse	**Blålyngveien 46, 4072 Randaberg**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**1127 Randaberg**
Matrikkelnummer	**48 / 970 / 0 / 0**

Sak

Hjemmelshaver	**Jone Skjæveland**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**07.09.2026**
Rapportdato	**08.09.2026**
Rapportnr.	**2026-00162**

Takstmann

André Evers
Takstmann
Espeviklia 28
5560 Nedstrand
+47 951 999 15
aktiv.takst@gmail.com

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**3**
◆	**TG1**	Svake avvik	**24**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**21**
◆	**TG3**	Store avvik	**6**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 6 punkt(er) med TG3, 21 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**07.09.2026**
Rapportdato	**08.09.2026**
Takstmann	**André Evers**
Tittel	**Takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Det anbefales å foreta tilsyn av elektrisk anlegg da tidspunktet for siste tilsyn er ukjent.
Det anbefales å utføre radon måling da boligen er oppført uten radon tiltak.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (6)

1. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Drenering – Høy kostnad (over 300 000 kr)
2. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Yttervegger mot nordvest – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)
3. Bad utleie kjelleretasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv – Lav kostnad (0–100 000 kr)
4. Bad 2. etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv – Lav kostnad (0–100 000 kr)
5. Vaskerom kjeller hoveddel – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Lav kostnad (0–100 000 kr)
6. Bad utleie kjelleretasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (21)

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vann og avløpsledninger
2. Yttertak – Tak, loftkonstruksjon, beslag og skorstein
3. Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
4. Toalettrom 1. etasje – Overflater – vegger, himling og gulv – Overflater – vegger, himling og gulv
5. Vinduer og ytterdører – Vinduer
6. Vaskerom kjeller hoveddel – Overflater – gulv – Overflater – gulv
7. Vaskerom 1. etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv

8. Toalettrom 1. etasje – Sanitærutstyr – Sanitærutstyr
9. Toalettrom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger – Vann- og avløpsledninger
10. Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
11. Vinduer og ytterdører – Ytterdører
12. Vaskerom 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
13. Bad utleie kjelleretasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
14. Vaskerom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
15. Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
16. Vaskerom kjeller hoveddel – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
17. Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
18. Vaskerom kjeller hoveddel – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
19. Bad utleie kjelleretasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
20. Vaskerom 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
21. Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Innvendige trapper
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Jone Skjæveland**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**07.09.2026**
Rapportdato	**08.09.2026**
Rapportnummer	**2026-00162**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Blålyngveien 46, 4072 Randaberg**
Kommune	**1127 Randaberg**
Matrikkelnummer	**48 / 970 / 0 / 0**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**393 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

I boligen er det varmekabler på begge bad og i vindfang. Andre rom ble oppvarmet med elektriske panelovner. I stue er det montert en gasspeis.

Byggemetode

Enebolig med 3 etasjer. Støpt betong grunnmur. Yttervegger som isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket av trekonstruksjoner som saltak tekket med betong takstein.

Generelle notater

Formålet er salg av eiendommen.
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter a ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Ja**

Merknader

Det foreligger:
- Kursfortegnelse på begge sikringsskap
- Byggetegninger
- Energivurdering

Det er en utleiedel i kjelleretasjen som ikke er godkjent. (K0101)

Samsvarserklæring foreligger ikke. Det var ikke krav til samsvarserklæring i 1996.
Samsvarserklæring må foreligger dersom det ble utført endringer, utvidelse eller oppgradering av elektrisk anlegg etter 01.07.1999 skal det foreligger samsvarserklæring for de utførte arbeidene.

5. Lovlighetsmangler

Registrert lovlighetsmangel

Status	**Lovlighetsmangler er avdekket**
Type forhold	**Utleiedel i kjeller**
Beskrivelse av avvik	**Det er lagt til en utleiedel i kjeller som ikke er godkjent.**
Konsekvens	**Kommunen kan gi pålegg om stans, kreve tilbakeføring eller ilegge overtredelsesgebyr.**
Grunnlag / dokumentasjon	**Tegninger, matrikkel opplysninger.**

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Kjeller hoveddel	34 m²	—	—	34 m²	
Kjeller utleie	34 m²	—	—	34 m²	
1. etasje	70 m²	—	—	70 m²	
2. etasje	68 m²	—	—	68 m²	
Sum hovedbygning	**206 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**206 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse-/balkongareal	**34 m² (oppmålt, Balkong og terrasse mot nord, terrasse mot sør)**
Sum TBA	**34 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene. Målinger ble utført med lasermåler på befaringsdagen.
Areal som er opptatt av trapp til kjeller inngår kjelleretasjen i sin helhet. Areal som er opptatt av trapp fra 1. til 2. etasje inngår i like deler i

etasjene.
Deler av 2. etasje har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde (skråtak).

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Kjeller hoveddel:
Trapp, gang, kjellerstue, vaskerom.

Kjeller utleie:
Gang, kjøkken/stue, soverom, bad.

Første etasje:
Vindfang, WC-rom, vaskerom, kjøkken, stue, trapp.

Andre etasje:
Trapp, gang, soverom 1-2-3, kontor, bad.

8. Våtrom

Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Bad fra 2004 ifølge oppdragsgiver. Fliser på veggene. Trepanel i taket. Det er lagt hyller av fliser i veggene ved vask og badekar. Speilene over vasken er lagt inni flisene.
Avvik: Dusjen er åpent mot badekar som gjør at mens dusjen brukes sprute vann uhindret mot badekaret.
Elastisk fuge rund badekar ble fornyet i september 2026.
Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
Løsningen på dusjen ansees ikke som en faglig løsning.
Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

RISIKO
Ukontrollert vannsprut kan gi risiko for skjulte vannsøl og soppdanning.
Eldre bad har en økt risiko for fuktskader på grunn av membranens alder.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at badet krever utbedring/utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å vurdere en bedre løsning for dusjen av en fagperson evt. med en dusjkabinett.

Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling – bilder



Oversikt bad 2. etasje



Løsningen dusj og badekar

Bad 2. etasje – Overflater – gulv TG3 – Store avvik

VURDERING
Bad fra 2004 ifølge oppdragsgiver. Gulvet er belagt med fliser. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er kun lokal fall i dusjen. Utenfor dusjen har gulvet dels motfall. Terskelhøyde 30mm.
Sluker er plassert i dusjen og under badekar.
Avvik:
Gulvet er tilnærme flat og har dels motfall. Vann kan renner ut av dusjen og flyte mot veggen med vasken. Det er ikke lagt fliser under badekaret kun under støttebenene.

VURDERING (FORTS.)
Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
Gulvet utenfor dusjen har ikke fall. Dusjen er ikke nedsenket. Det er dels motfall på gulvet.
Det er ikke lagt fliser under badekar, den stå rett på membranen.

RISIKO
Manglende fall kan føre til fuktopptak i konstruksjonen. Manglende fliser kan føre til mekaniske skader på membranen.

KONSEKVENS
Forholdet kan fører til behov for utbedring/utskifting av baderomsgulv.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelse av en fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad 2. etasje – Overflater – gulv – bilder



Oversikt bad 2. etasje



Til høyre mot veggen er det motfall fra glassbyggestein

Bad 2. etasje – Overflater – gulv – bilder (forts.)



Terskel



Forholdet under badekar

Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Membranen er fra 2005.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Sluker av plast, synlig membran eller mansjett.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Avvik: Membran i sluken i dusjen viser sprekk og skader. Membranen har passert sitt forventet levetid som der 15-20år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av elde og skader på membran på sluk i dusjen. Membranen har passert sitt forventet levetid som der 15-20år. Det foreligger ikke dokumentasjon.

RISIKO
Mangelfull eller eldre fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at membranen kan kreve utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare tidspunkt og omfang.

Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder


Sluk under badekar


Sluk i dusjen

Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger som kobberrør fra byggeår.
Avløpsledninger som plastrør fra byggeår, sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Avløp til toalett med lufting over tak



Sluk i dusjen

Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder (forts.)



Sluk under badekar

Bad 2. etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ventilasjon via mekanisk avtrekk (villavent) med bryter på veggen. Avtrekkventil er plassert i taket over dusjen/badekar. Avtrekk fungerte på befaringsdagen.
I tillegg er det en ventil i vindu.

ANBEFALT TILTAK
Ingen strakstiltak nødvendig.

Bad 2. etasje – Ventilasjon – bilder



Bryter på veggen



Avtrekk i taket

Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Badet er utstyrt med:
- Vegghengt toalett
- Heldekkende dobbelt vask med ett-greps blandebatterier på underskap
- Dusj med glassdør som er åpent mot badekar bygget med glassbyggestein
- Badekar, fastmontert
- Elektrisk gulvvarme
- Mekanisk avtrekk

Oppdragsgiver opplyser om at det ble skiftet begge batterier på vasken.
Avvik: Det er ikke spalte for innebygget sisterne. Eventuell lekkasjevann blir ikke synlig. Det var ikke krav på det ved byggetidspunkt.
Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at badet og utstyret har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

RISIKO
Innebygget sisterne uten lekkasjesikring gir en økt risiko for skjulte lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må regnes med at badet må renoveres på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Ingen strakstiltak ansees som nødvendig.

Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG0 – Ingen avvik

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak våtsone for vasken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Fuktmåling i tilstøtende vegg mot soverom

Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vaskerom med vegger av smartpanel, malt trepanel i taket.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak nødvendig.

Vaskerom 1. etasje – Overflater – vegger og himling – bilder


Oversikt vaskerom

Vaskerom 1. etasje – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Gulvet er utført med belegg fra byggeår. Belegget ble malt over. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er kun lokal fall rund sluk.
Terskelhøyde 20mm.
Sluk er plassert under vaskeromsinnredning.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av manglende fall og alder på belegg.

RISIKO
Eldre belegg kan har riss og sprekker som gir en økt risiko for lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet medfører at det må regnes med mulig utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje – Overflater – gulv – bilder



Vaskerom 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Tettesjiktet som belegg med opprett mot veggen fra byggeår.
Sluken er av plast.
Avvik: Tettesjikt/belegg har passert sitt forventet levetid som der 20 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at tettesjikt/belegg har passert sitt forventet levetid som der 20 år.

RISIKO
Eldre belegg har en økt risiko for at det opptå riss eller sprekker som gir en utetthet i tettesjiktet.

KONSEKVENS
Forholdet kan føre til behov for oppgradering på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



sluk plassert under innredningen

Vaskerom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger som kobberrør fra byggeår.
Avløpsledninger som plastrør fra byggeår, sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid som er 50 år.
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av vaskerom at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Vaskerom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





Vaskerom 1. etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vaskerom har naturlig ventilasjon via ventil i vindu og ventil i taket over kjøleskapet.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Vaskerom 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vaskerom er utstyrt med:
- Vaskeromsinnredning med glatte fronter fra 2013
- Stålvask i benkeplate samt ett-greps blandebatteri
- Tilkoblingsmulighet for vaskemaskin

ANBEFALT TILTAK
Ingen strakstiltak ansees som nødvendig.

Vaskerom 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder





Vaskerom 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder (forts.)



Vaskerom 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom i vegg mot WC-rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på vaskerom, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak nødvendig.

Vaskerom 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder


Fuktmåling vaskerom

Vaskerom 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Oppbygningen kan ikke verifiseres.
Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad utleie kjelleretasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Bad fra 2018 ifølge oppdragsgiver. Veggene er utført med våtromsplater, himlingen er malt.
Avvik: Silikon i dusjen er misfarget, dette vurderes som mindre avvik.

ANBEFALT TILTAK
Skifte ut silikon i nedre delen i dusjen.

Bad utleie kjelleretasje – Overflater – vegger og himling – bilder


Oversikt bad utleie kjeller


Misfarget silikon i dusjen

Bad utleie kjelleretasje – Overflater – gulv TG3 – Store avvik

VURDERING
Bad fra 2018 ifølge oppdragsgiver. Gulvet er belagt med fliser. Flisene er lagt på belegg som ansees ikke som en faglig løsning.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er kun lokal fall i dusjen.
Terskelhøyde 5mm.
Sluk er plassert i dusjen.
Avvik: Fall på gulvet kun lokalt i dusjen. Terskelhøyde 5mm som vurderes for lavt. Fliser er limt direkte på belegg.

ÅRSAK
Fall på gulvet kun lokalt i dusjen. Terskelhøyde er 5mm som er for lavt. Liming av fliser på belegg vurderes ikke som en faglig løsning.

RISIKO
For lite fall i forbindelse med en lav dørterskel kan føre til fuktopptak i tilliggende konstruksjoner.
Fliser kan løsne over tid.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfanget.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad utleie kjelleretasje – Overflater – gulv – bilder


Oversikt bad utleie kjeller


Terskel og overgang til dusj

Bad utleie kjelleretasje – Overflater – gulv – bilder (forts.)



Bad utleie kjelleretasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG3 – Store avvik

VURDERING
Membranen som smøremembran som ble lagt på belegg. Denne løsningen mangler systemgodkjenning av produsenten.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Sluker av plast, synlig membran eller mansjett.
Avvik: Membran i sluken i dusjen viser sprekk og skader.

ÅRSAK
TG3 settes på grunn av skader på membran på sluk i dusjen.

RISIKO
Mangelfull fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at membranen krever utbedring eller utskifting.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare tidspunkt og omfang.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad utleie kjelleretasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder


Sluk i dusjen


Skadet membran i sluk

Bad utleie kjelleretasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder (forts.)


Dusj

Bad utleie kjelleretasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger som kobberrør fra byggeår.
Avløpsledninger som plastrør fra byggeår, sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Bad utleie kjelleretasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad utleie kjelleretasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ventilasjon via mekanisk avtrekk.
I tillegg er det en ventil i vindu.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Bad utleie kjelleretasje – Ventilasjon – bilder



Ventil i yttervegg

Bad utleie kjelleretasje – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Badet er utstyrt med:
- Toalett
- Heldekkende vask med ett-greps blandebatterier på underskap
- Speilskap
- Dusj nisje med glassdør og termostat blandebatteri
- Tilkoblingsmulighet for vaskemaskin
- Elektrisk gulvvarme

ANBEFALT TILTAK
Ingen strakstiltak ansees som nødvendig.

Bad utleie kjelleretasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad utleie kjelleretasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,2%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Bad utleie kjelleretasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Bad utleie kjelleretasje – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet. Oppdragsgiver opplyser om at veggkonstruksjonen ble utført av faglærte.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse av gulvet. Denne løsningen mangler systemgodkjenning av produsenten.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom kjeller hoveddel – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vaskerom med vegger av malte treplater, MDF takplater som himling.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Vaskerom kjeller hoveddel – Overflater – vegger og himling – bilder





Vaskerom kjeller hoveddel – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vaskeromsgulv er av malt betong. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv.
Sluk er plassert under innredningen.
Terskelhøyde: 20mm
Avvik: Fall på gulv vurderes ikke som tilstrekkelig.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av avvik på fall og manglende tettesjikt.

RISIKO
Manglende tettesjikt og fall kan gi økt risiko for fuktopptak i tilliggende konstruksjoner ved lekkasje.

KONSEKVENS
Forholdet medfører at det må regnes med mulig utbedring.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom kjeller hoveddel – Overflater – gulv – bilder



Malt betonggulv

Vaskerom kjeller hoveddel – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG3 – Store avvik

VURDERING
Vaskerom har ikke membran. Sluk av plast. Gulvet er malt. Maling vurderes ikke som tettesjikt.
Avvik: Det mangler membran på gulvet.

ÅRSAK
Det mangler membran på gulvet.

RISIKO
Manglende membran kan føre til fuktopptak i tilliggende konstruksjoner ved lekkasje.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og utbedring av våtrommet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere et form for fuktsikring. Enten som tettesjikt eller vannstoppventil med fuktføler.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Vaskerom kjeller hoveddel – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Vaskerom kjeller hoveddel – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger som kobberrør fra byggeår.
Avløpsledninger som plastrør fra byggeår, sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av våtrommet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

Vaskerom kjeller hoveddel – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Vaskerom kjeller hoveddel – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ventilasjon via mekanisk avtrekk (villavent). Avtrekkventil er plassert i taket over innredningen. Avtrekk fungerte på befaringsdagen.
I tillegg er det en ventil i vindu.
Avvik: Avtrekk har ikke reguleringsventil og er dels dekket av overskap. Dette vurderes som mindre avvik.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere en reguleringsventil på avtrekk og flytte avtrekken ut fra overskap.

Vaskerom kjeller hoveddel – Ventilasjon – bilder


Avtrekk i taket

Vaskerom kjeller hoveddel – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vaskerom er utstyrt med:
- Utslagsvask samt veggbatteri
- Vaskeromsinnredning med over- og underskaper, laminat benkeplate.
- Vanninntak
- Varmtvannsbereder

Avløp fra vaskekar er ført til sluk.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Vaskerom kjeller hoveddel – Sanitærutstyr og innredning – bilder


Vaskekar med veggbatteri


Vanninntak og beredere

Vaskerom kjeller hoveddel – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på vaskerom, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak nødvendig.

Vaskerom kjeller hoveddel – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

9. Kjøkken

Kjøkken 1. etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eieren opplyser om at kjøkkenet er fra 2016.
Det er parkett på gulv, malte himling og vegger.
Kjøkken har profilerte fronter på under-, over-, og høyskapene.
Det er 2 overskap, 2 høyskap og 10 underskap. Laminat benkeplate.
Kjøkken er utstyret med:
- Induksjon koketopp
- Stekeovn
- Mekanisk avtrekk
- Stål vask med ett-grepsbatteri
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Det er montert et glassplate over benkeplate ved koketopp.
Det er ikke montert vannstoppventil i kjøkkenbenken med føler under oppvaskmaskin.

VURDERING (FORTS.)

Det registreres ikke at det er montert komfyrvakt.
Kjøkken har en forventet levetid på 20 år.
Avvik: Det registreres en skade på koketoppen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å skifte koketoppen på grunn av skade. Videre anbefales det det å etablere en vannstoppventil og en komfyrvakt.

Kjøkken 1. etasje – bilder





Kjøkken 1. etasje – bilder (forts.)





Kjøkken 1. etasje – bilder (forts.)



Skade på koketopp

Kjøkken i kjeller i utleie TG1 – Svake avvik

VURDERING
Eldre kjøkkeninnredning etablert i 2021.
Det er belegg på gulv, malte himling og vegger.
Kjøkken har glatte fronter på under-, over-, og høyskapene.
Det er 3 overskap, og 3 underskap. Laminat benkeplate.
Kjøkken er utstyret med:
- Ceran koketopp
- Stekeovn
- Mekanisk avtrekk
- Stål vask med ett-grepsbatteri
- Kjøleskap

Det er montert våtromsplate (fibo-tresbo) over benkeplate.
Det registreres ikke at det er montert komfyrvakt.
Kjøkken har en forventet levetid på 20 år.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak nødvendig, det anbefales allikevel å etablere en vannstoppventil og en komfyrvakt.

Kjøkken i kjeller i utleie – bilder





10. Toalettrom

Toalettrom 1. etasje – Overflater – vegger, himling og gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Toalettrom ble adskilt fra vaskerom i 2013 i følge oppdragsgiver.
Veggene og himling er malt, fliser på gulvet. Fliser ble limt på belegg.

ÅRSAK
Fliser som ble limt på belegg vurderes ikke som en faglig løsning.

RISIKO
Mangelfull utførelse kan føre til at flisene løsner seg fra gulvet.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av gulvet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Toalettrom 1. etasje – Overflater – vegger, himling og gulv – bilder



Toalettrom 1. etasje – Sanitærutstyr TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Toalettrom er utstyrt med:
- Vegghengt toalett
- Heldekkende vask med ett-grepsbatteri på underskap samt speil
Oppdragsgiver har installert utstyret selv.
Avvik: Det er ikke lagt sliss eller avløp for innebygget sisterne som gjør eventuelt lekkasje vann synlig. Der er usikker at det er membran bak sisternen.

ÅRSAK
Det er ikke lagt sliss eller avløp for innebygget sisterne som gjør eventuelt lekkasje vann synlig. Der er usikker at det er membran bak sisternen.

RISIKO
Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer mulig behov for utbedring av toalettrom.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Toalettrom 1. etasje – Sanitærutstyr – bilder



Toalettrom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger som kobberrør fra byggeår.
Avløpsledninger som plastrør fra byggeår.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av toalettrom at vann- og avløpsledninger skiftes ut.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

1. Yttervegger mot nordvest TG3 – Store avvik

VURDERING
Fuktmåling som ble foretatt på vaskerom på vegg mot nord og under trapp på vegg mot vest viser høye fuktverdier i ytterveggene.
Hulltaking er foretatt i ytterveggen mot nord og under trapp mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,9%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

VURDERING (FORTS.)
Ytterveggene er innvendig kledd og isolert.
Årsaken kan være svikt på dreneringen eller dårlig avløps evne på taknedløpene.
Dette punktet må sees i sammenheng med punkt grunnmur og drenering.

ÅRSAK
Årsak er svikt på drenering eller dårlig avløpsevne på taknedløpene.

RISIKO
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen.

KONSEKVENS
Det må påregnes profesjonelt uttørking av grunnmuren når årsaken er utbedret.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

1. Yttervegger mot nordvest – bilder


Fuktmåling i yttervegg i vaskerom


Fuktmåling i yttervegg under trapp

2. Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ventilasjon via ventiler i ytterveggene og ventiler i vinduer. Luftutveksling vurderes som tilstrekkelig.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Gass peis i stue TG1 – Svake avvik

VURDERING
Gass peis i stue koblet inntrukket rør i elementskorstein. Kontroll luke på bakside mot kjellertrapp.
Soteluke er plassert i kjelleren.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.
Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feieren.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak nødvendig

Gass peis i stue – bilder


Gasspeis


Kontroll luke bak peis

Gass peis i stue – bilder (forts.)


Soteluke kjeller


Skorstein over tak

17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse
Bolig med naturlig ventilasjon via ventiler i veggene og vinduer. Mekanisk avtrekk på begge kjøkken som ble ført til det fri. Villavent aggregat som er tilkoblet bad i 2. etasje og vaskerom i kjeller.

1. Villavent TG1 – Svake avvik

VURDERING
Villavent aggregat som er tilkoblet bad i 2. etasje og vaskerom i kjeller. Aggregatet er plassert i krypeloft i 2. etasje.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak nødvendig.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. Vann og avløpsledninger TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger som kobberrør fra byggeår.
Avløpsledninger som plastrør fra byggeår, sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Lufting for avløpsledningen er ført over tak.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

2. Varmtvannsbereder 1 TG0 – Ingen avvik

VURDERING
Høiax VVB med ca. 200 liter plassert i kjeller. Berederen er fra 2023.
Kjellerrom har sluk.
Varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år.

2. Varmtvannsbereder 1 – bilder



3. Varmtvannsbereder OSO 120 liter TG1 – Svake avvik

VURDERING
OSO VVB med ca. 120 liter fra 2018. Berederen er plassert i kjeller. Kjellerom har sluk.
Varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år.

ANBEFALT TILTAK
Ingen strakstiltak nødvendig.

3. Varmtvannsbereder OSO 120 liter – bilder



19. Yttervegg

1. Yttervegg og kledning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Yttervegger utført som isolert bindingsverk.
Utvendige fasader har liggende kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Kledningen er i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.
Kledningen fremstår som godt vedlikehold, allikevel må det påregnes normalt periodisk vedlikehold.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

1. Yttervegg og kledning – bilder


Sør


Øst

1. Yttervegg og kledning – bilder (forts.)


Øst


Nord

1. Yttervegg og kledning – bilder (forts.)


Vest

20. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer. Det registreres datostemplinger på vinduer fra 1995.
Vinduer og dører er funksjonstestet og det vises små avvik.
Avvik: Det vises noe små råte på utvendig karm på noen vinduer. Det registreres avflassing av farge på noen vinduer.
Et vindu på badet i 2. etasje er murt til med glassbyggestein, her er det ikke tilkomst og vinduet kan ikke vurderes fra innsiden. Løsningen ansees ikke som faglig.
Vinduer har passert sine forventet levetid som er 30 år.

ÅRSAK

TG2 settes på grunn av elde. Det vises noe små råte på utvendig karm på noen vinduer. Det registreres avflassing av farge på noen vinduer. Innemurt vindu på badet i 2. etasje.

RISIKO

Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.

KONSEKVENS

Bygningsdelens tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.
Løsningen med den innmurte vindu i 2. etasje bør vurderes av en fagperson.

1. Vinduer – bilder



Tilmurt vindu på badet



Takvindu innfatning

1. Vinduer – bilder (forts.)



Takvinduer



1. Vinduer – bilder (forts.)



2. Terrassedører

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Dører:
Terrasedør på balkong i andre etasje er funksjonstestet og det vises ingen avvik på befaringstidspunkt..
Terrassedør i første etasje:
Nyere terrassedør som skyvedør. Døren er funksjonstestet og det vises ingen avvik på befaringstidspunkt.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

2. Terrassedører – bilder



Terrasedør balkong 2. etasje



Terskel terrassedør 2. etasje

2. Terrassedører – bilder (forts.)



Terrassedør 1. etasje

3. Ytterdører TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Ytterdører fra byggeår.
Inngangsdør i første etasje er funksjonstestet og det vises ingen avvik Døren har elektronisk lås.
Det er to inngangsdører i kjelleretasjen som er funksjonstestet uten at det vises avvik.
Avvik: Begge dører i kjelleretasjen trenge utvendig vedlikehold.

ÅRSAK
Begge dører i kjelleretasjen trenge utvendig vedlikehold.

RISIKO
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til råte på ytterdørene.

KONSEKVENS
Dørenes tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Vedlikeholdstiltak på ytterdører.

3. Ytterdører – bilder


Dør til kjeller hovveddel


Dør til utleie

21. Yttertak

1. Tak, loftkonstruksjon, beslag og skorstein TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Taket ble besiktet fra bakkenivå. Saltak av trekonstruksjoner. Konstruksjonen fremstår stabilt på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller svekkelser i konstruksjonen.
Taket er tekket med takstein fra byggeår 1996. Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendig himlinger og tilgjengelig loft. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldig valgte områder fra innvendige himlinger ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

VURDERING (FORTS.)
Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.
Renner, beslag og nedløpsrør av plast. Ikke funnet tegn til vesentlige retningsavvik.
Skorstein over tak er pusset elementskorstein. Det vises ingen tegn for utettheter eller fukt på innsiden av loft.
Takvinduer fra byggeår. Disse er i god stand og viser ingen tegn for funksjonssvikt.
Avvik: Det registreres ingen lufteventiler i begge gavlvegger og langs gesims. Ventilering vurderes ikke som tilstrekkelig.

VURDERING (FORTS.)
Takrenner av plast viser lekkasjer på forskjellige plasser.
Taket har passert over halvparten av sin forventet levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av: Det registreres ingen lufteventiler i begge gavlvegger og ingen ventilering langs gesims. Ventilering vurderes ikke som tilstrekkelig.
Takrenner av plast viser lekkasjer på forskjellige plasser.
Taket har passert over halvparten av sin forventet levetid som er 50 år.

RISIKO
For lite ventilering av kaldloft kan føre til kondensdanning. Det er ikke vist ten for kondens på befaringsdagen. Lekkasjer på takrenne kan føre til ukontrollert fuktpåvirkning i konstruksjonen.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må påregnes vedlikehold, etablering av lufteventiler på loft og det må påregnes med nye takrenne samt nedløpsrør.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere lufteventiler i gavlveggene på kaldloft. Det anbefales utskifting av takrenner og nedløpsrør. På grunn av alder anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig.

1. Tak, loftkonstruksjon, beslag og skorstein – bilder


Tak mot øst


Tak mot vest

1. Tak, loftkonstruksjon, beslag og skorstein – bilder (forts.)


Kaldloft


Kaldloft

1. Tak, loftkonstruksjon, beslag og skorstein – bilder (forts.)



Kaldloft

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkong nord TG1 – Svake avvik

VURDERING
Balkong mot nord av trekonstruksjoner med normalt solide materialer. Konstruksjonen stå stabilt på befaringsdagen.
Rekkverkshøyde 92cm som fyller kravet på byggetidspunkt. Dagens krav er 100cm.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Balkong nord – bilder



Balkong nord TG0 – Ingen avvik

VURDERING
Terrasse av trekonstruksjoner tilnærme bakkenivå. Konstruksjonen av normalt solide materialer. Konstruksjonen stå stabilt på befaringsdagen. Ikke krav til rekkverk.

Balkong nord – bilder



23. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

24. Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur som plass støpt betongvegger.

Fuktmåling i rommene under terreng indikerer at dreneringen svikter.

1. Drenering TG3 – Store avvik

VURDERING
Drenering fra byggeår. Det vises at det mangler dreneringsplast og eller klemlist på grunnmuren.
Det ble foretatt fuktmålinger i rommene under terreng og det vises høye fuktverdier.
Hulltaking er foretatt i ytterveggen mot nord og under trapp mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,9%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

ÅRSAK
Drenering har passert sitt forventet levetid som er 30 år. I forbindelse med mangler på dreneringsplast og/ eller klemlist ble det fuktpåvirkning på grunnmuren.

RISIKO
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Høy kostnad (over 300 000 kr)

1. Drenering – bilder


Måling ved grunnmur under trapp


Måling ved grunnmur på vaskerom

1. Drenering – bilder (forts.)


Manglende grunnmurplast mot øst


Manglende klemlist på grunnmurplast

1. Drenering – bilder (forts.)


Manglende grunnmurplast mot vest

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Garasje

Type bygg	**Garasje**
Byggeår	—

Arealmåling – Garasje

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Garasje	—	22 m²	—	22 m²	Uinnredet
Utvendig bod	—	5 m²	—	5 m²	Uinnredet
Sum Garasje	**0 m²**	**27 m²**	**0 m²**	**27 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene. Målinger ble utført med lasermåler på befaringsdagen.

Garasje TG1 – Svake avvik

VURDERING

Enkelt garasje. Oppført på betongplate med uisolert bindingsverk.
Saltak tekket med betongtakstein.
Garasje har elektrisk port

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Garasje Ikke vurdert

VURDERING
Utvendig bod som tilbygg på garasjen. Bod er ikke isolert.

27. Andre forhold innvendig

Andre forhold innvendig: Bygningsdelen finnes ikke.

28. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen finnes ikke.

29. Terreng

1. Terrengforhold TG1 – Svake avvik

VURDERING
Fall på terreng fra boligen vurderes som tilstrekkelig.
Takvann ledes ned i rør, det er ukjent om den ledes i dreneringen.
Det vises ikke vannansamlinger rund boligen på befaringsdagen.
Avvik: Plass byggete lyssjakter har ikke avløp men fall fra boligen. Dette vurderes som mindre avvik.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å lage avløp til lyssjakter.

1. Terrengforhold – bilder



30. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen finnes ikke.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Bolig har to sikringsskap. En er plassert i kjeller i hoveddelen og en er plassert i utleie.
Hovedsikring 63 A.
Jordfeilbryter 30mA.
Eieren opplyser at han har ombygget og utvidet anlegget selv, han er faglert.

Framlagt dokumentasjon

Det er kun fremlagt kursfortegnelser for begge sikringsskap.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Anbefalt tiltak

Det anbefales tilsyn av elektrisk anlegg med dokumentasjon utført av en autorisert fagmann da tidspunkt for siste tilsyn er ukjent.

Bilder



Sikrinsskap hoveddel



Sikringsskap utleie

32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er tilstrekkelig med røykvarsler i alle etasjer.
Brannteppe er registrert i 2. etasje.
Brannslukker er vist under befaringen.

Avvik

Det registreres at brannslukkningsapparater har gått ut av dato.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å for tak i nye brannslukker.

33. Lyd- og støyforhold

Lyd- og støyforhold: Bygningsdelen finnes ikke.

34. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendig tretrappfra 2. etasje ned til kjeller.
Rekkverkshøyde 92 cm.

Avvik

Håndrekker er kun montert på en side.

Konsekvens

Ensidige håndrekker gir økt risiko for fallskader.

Anbefalt tiltak

Supplere håndrekker.

Bilder



35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Manglende håndrekker på utvendig trapp.

Avvik

Det er ikke montert håndrekker på utvendig trapp.

Konsekvens

Manglende håndrekker gir økt risiko for fallskader.

Anbefalt tiltak

Etablere håndrekker i trapp.

Bilder



36. Radon

Observasjoner

Boligen er oppført uten radon tiltak.

Avvik

Boligen er oppført uten radon tiltak.

Konsekvens

Høye radon verdier kan være helsefarlig.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utføre en radon måling i boligen.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Bygningsdelen finnes ikke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jone Skjæveland	9578-5997-4-701974	2026-09-15 13:50:03
Hanne-Marit Kristiansen Skjæveland	9578-5997-4-1138220	2026-09-15 14:34:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
43-0285/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blålyngveien 46, 4072 RANDABERG

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Hanne-Marit Kristiansen Skjæveland, Jone Skjæveland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5213686
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammelt gulv, og la nye varmekabler, opparbeidet hele rommet på nytt. Byggmester Sagen AS tømmer Halvorsen AS murermester Rørlegger ble utført av Osvald sivertsen. Elektriker ble utført av hus eier med Gruppe L sertifikat.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Halvorsen murer var utførende på støparbeid, og besiktelse på smøremembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har to fagbrev, en for GR L og en for automatiker, utførte derfor egne elektro arbeider i egen bolig

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jone Skjæveland Gr L sertifisert (Huseier)

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Osvald Sivertsen AS Omlegging av vann punkter i nytt bad 2 etg 2004

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nye terrasser i tre. ca 2024 Andre uteområder har blitt belagt med betongheller ca 2015

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tillstandsrapport fra september 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tillstandsrapport 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ikke krav til ferdiattest i 1996 da bolig var ferdigstillt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0285/26

enova

Energiattest



Adresse **Blålyngveien 46, 4072 RANDABERG**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347735**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15074264**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **970**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **191,66**

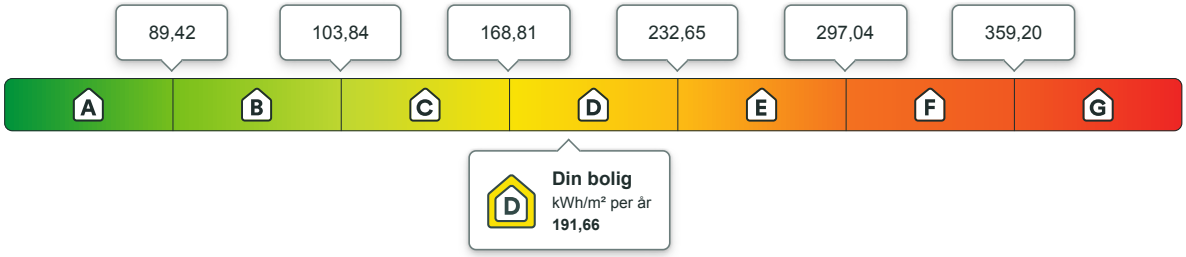
Blålyngveien 46, 4072 RANDABERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
30 751,65	**169,90**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Blålyngveien 46, 4072 RANDABERG

Detaljering

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

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



Blålyngveien 46, 4072 RANDABERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

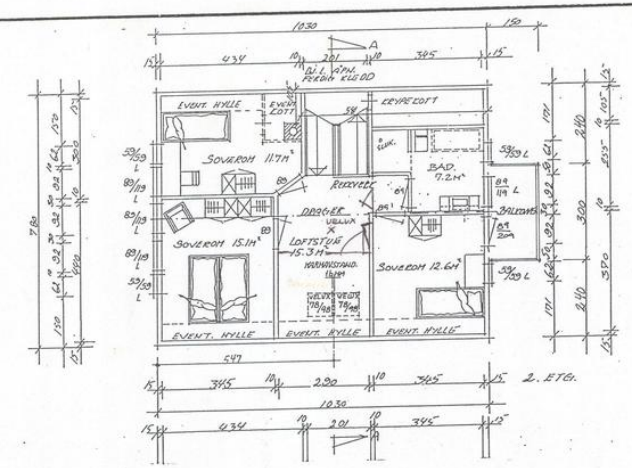
Bygningsmessige tiltak

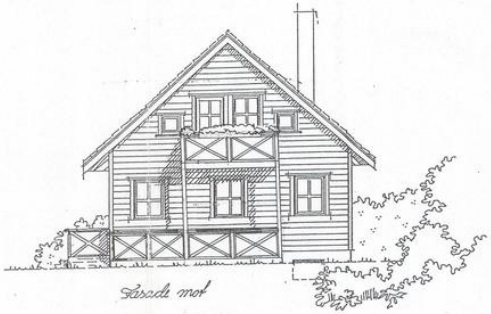
Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

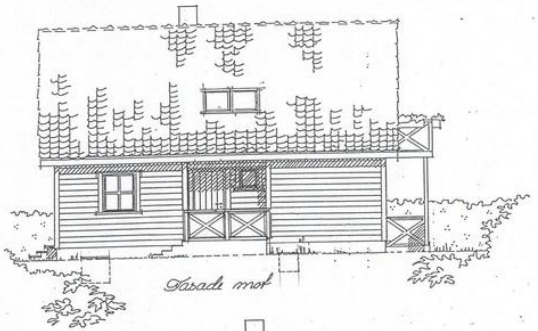
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

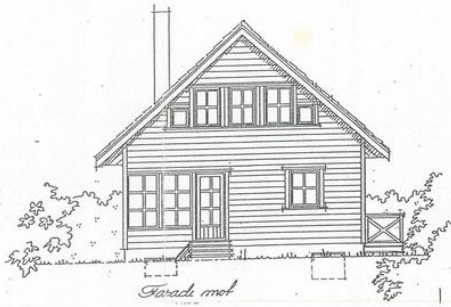
Tiltak 21: Montering tetningslister

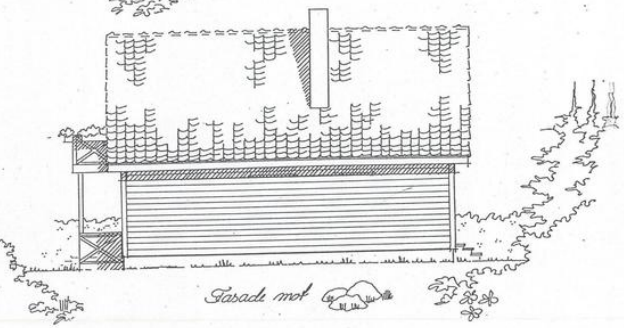
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

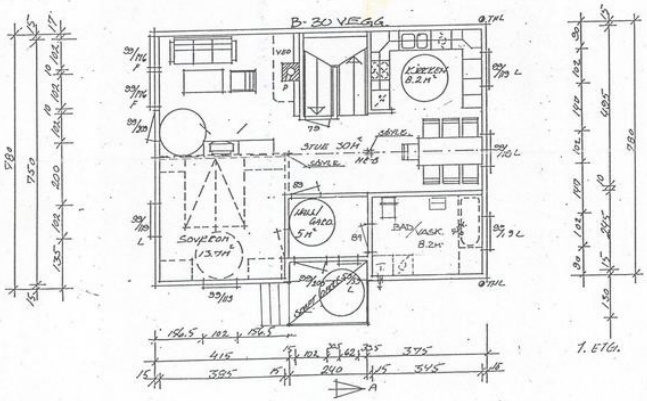


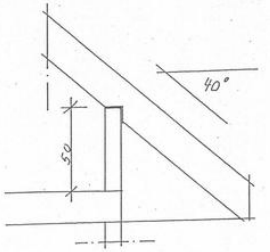


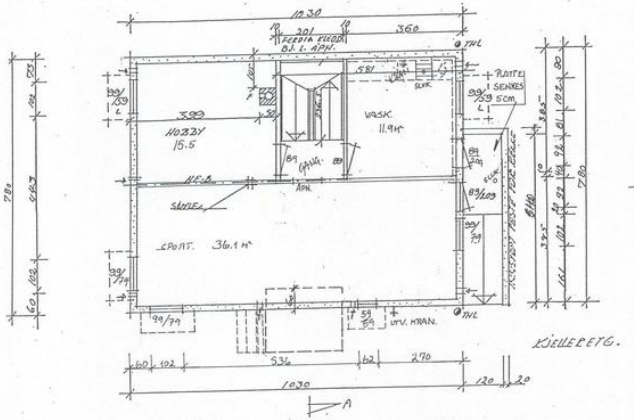


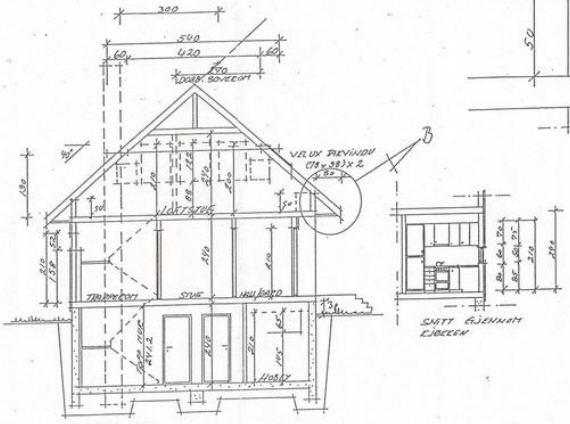












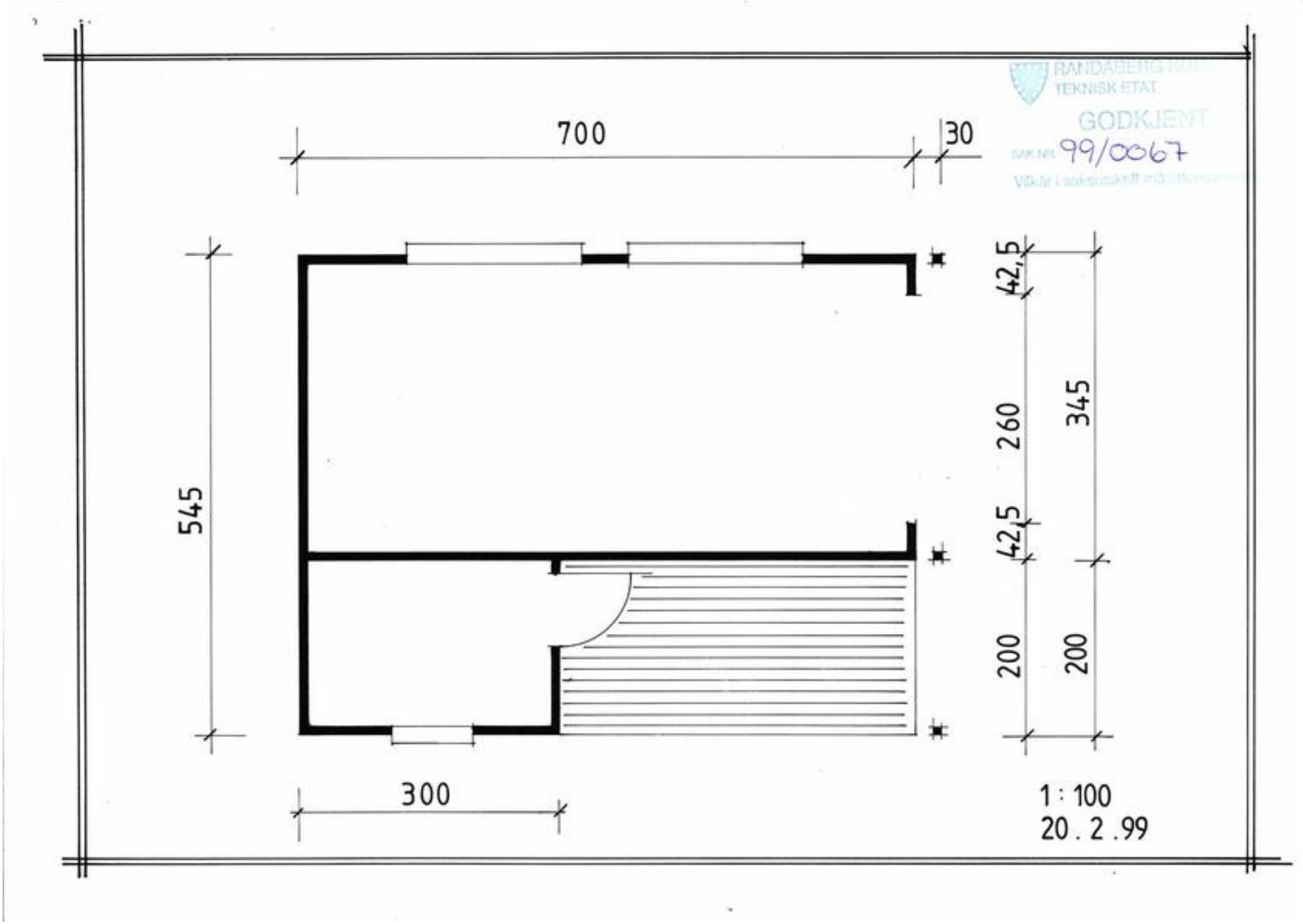
2.ETG.: 10.00 x 5.40 = 54.00 x 0.6 = 32.40
1.ETG.: 10.00 x 7.50 = 75.00 x 1.0 = 75.00
KJELLER 9.80 x 7.30 = 71.54 x 0.2 = 14.31
= 121.71
+ HUSK (1.ETG): 2.70 x 0.60 : 1.62 x 1.0 = 1.62
= 120.09 ≈ 120 M²

BRUKSAREAL : 200.5 M²
BR. GR. FLATE : 80.5 M²

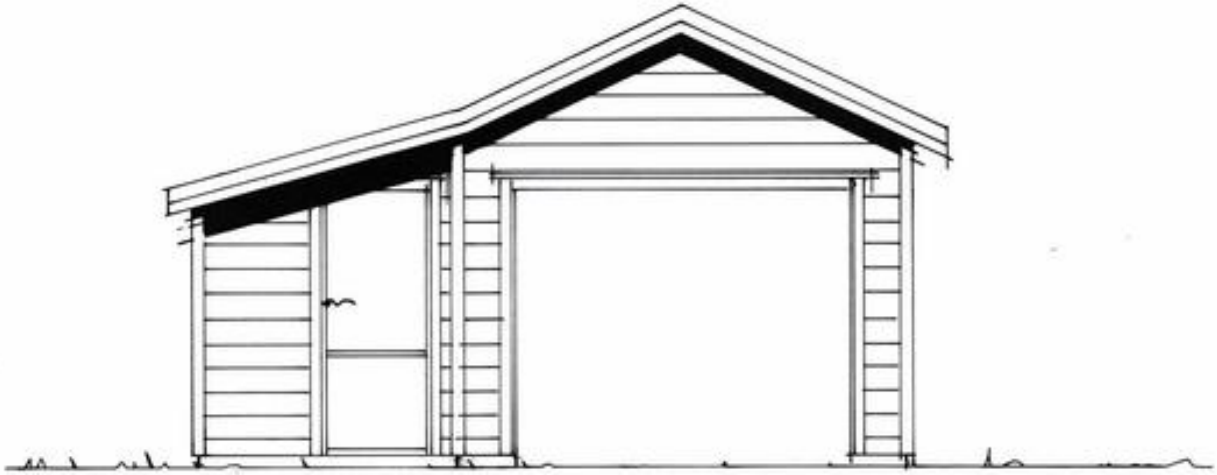
RANDABERG BYGNINGSRÅD
GODKJENT Endring
SAK NR. 96/54 DATO 02.04.96 J. NR. 96/1287
VILKÅR : saksutskrift må etter kommes
2/1-96

KB-tegneservice
VIVENDELSTIEN 8
4023 STAVANGER
TLF: 04-560446

RAD REGL	04.12.95	H.o.B.
ARBEIDSTEGNING	25.10.95	K.S.
Byggefelt: BLÅLYNGVEIEN.		
Enebolig dupc. A-II gnr. 86 bnr. 715		
TEGN. Stein Dahlum	TEGNINGS NR.	
GODKJ.		
MÅL 1:100 1:20	PROSJ. NR.	A2-06
DATO 20.11.95	BERIT LØWØ.	


700
30
545
42,5
260
345
42,5
200
200
300
1 : 100
20 . 2 .99
RANDABERG
TEKNISK ETAT
GODKJENT
99/0067

RANDABERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT
99/0067



Vest

1 : 100

20. 2. 99

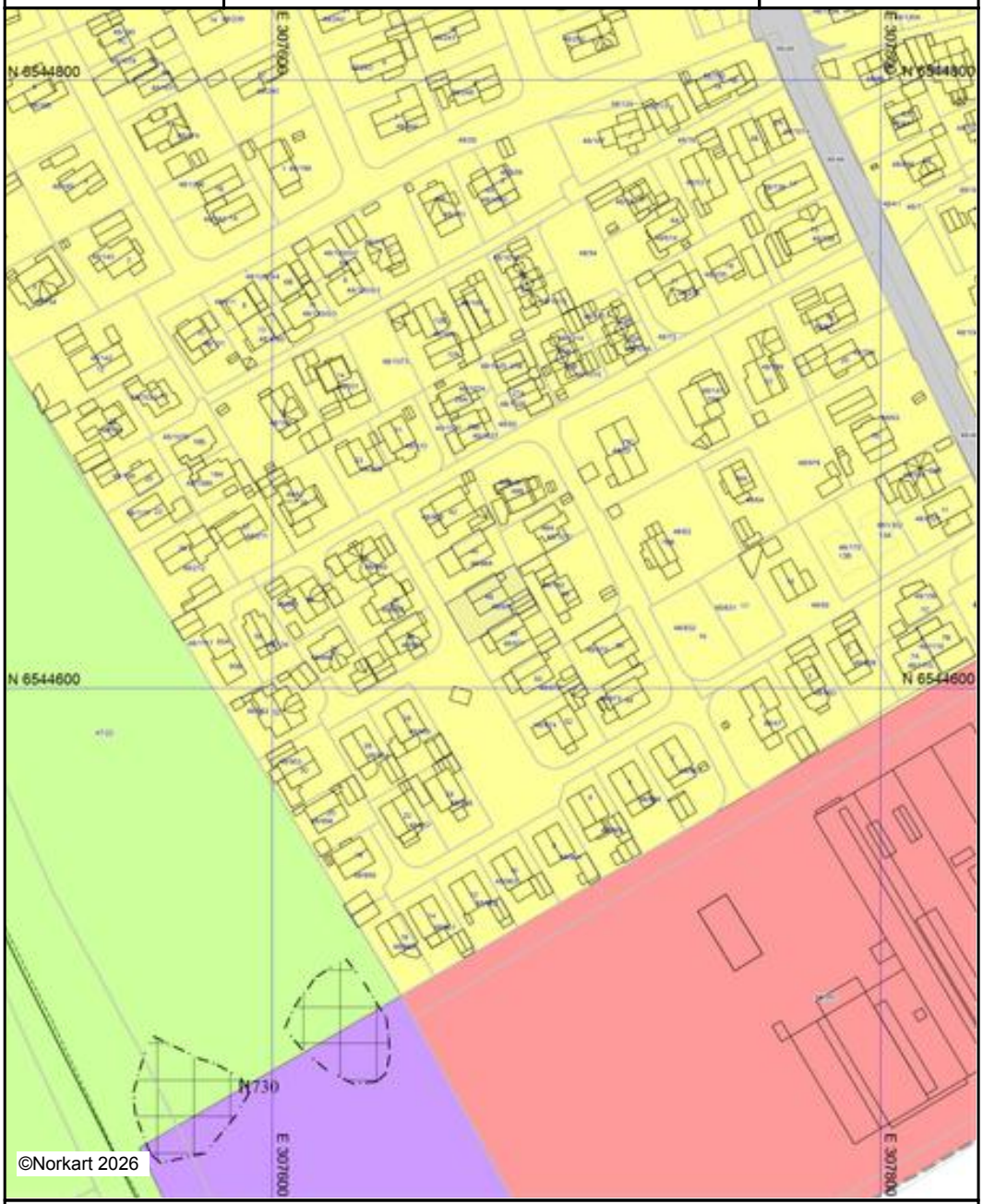
Randaberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/970
Adresse: Blålyngveien 46
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

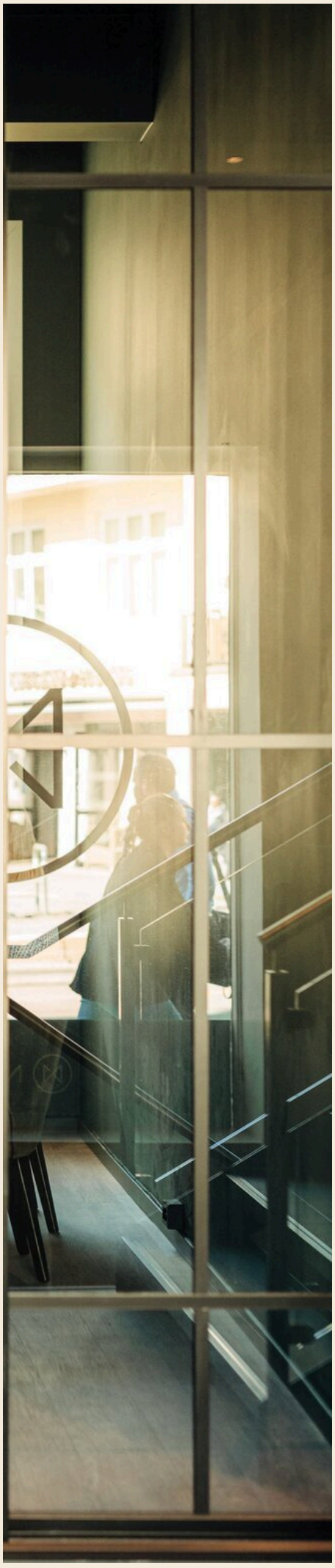
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

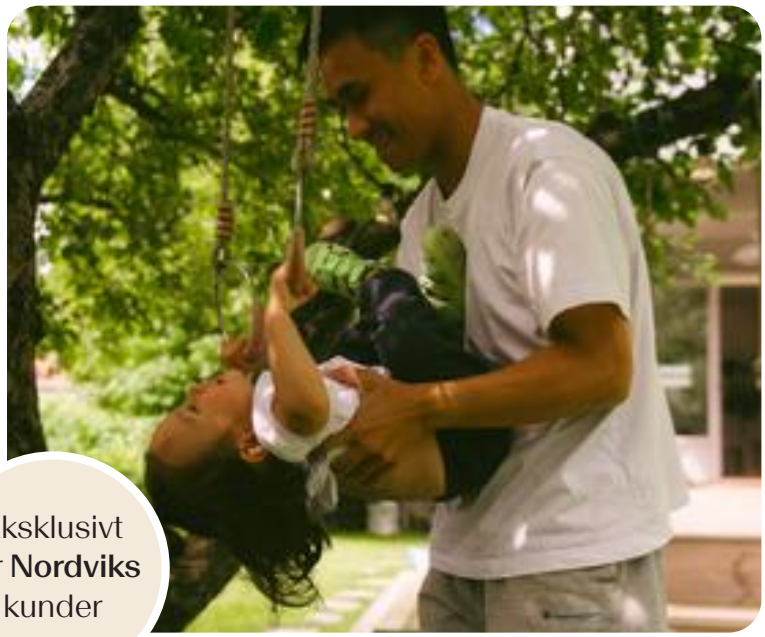
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0285/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blålyngveien 46 4072 RANDABERG
Matrikkel: Gnr 48, bnr 970 (ideell andel 1/1) i Randaberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616



Espen Johnsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
johnsen@nordvikbolig.no
478 34 200

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: