

aktiv.



Rådhusgata 17, 4360 VARHAUG

**Stor (122 BRA-I) leilighet med
sentral beliggenhet.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 140,-
Total ink omk.: Kr 2 041 140,-
Selger: Ørjan Jensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1859
BRA-i/BRA Total 123/123 kvm
Tomtstr.: 916 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 28
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1403260262

Leiligheten ligger i Varhaug sentrum

Velkommen til Rådhusgata 17 - en stor leilighet i et historisk bygg på Varhaug.

Kort oppsummert:

- Eget kjøkkenrom.
- Bad og gjestetoalett.
- Sentral beliggenhet.
- Mulighet for å overta med leietaker. Det må lages ny leieavtale med nåværende leietaker dersom forholdet skal fortsettes.

Leiligheten som segles er ikke godkjent. Leiligheten ligger i det tidligere bankbygget til Varhaug Sparebank. I ca 2013 ble deler av bygget ombygd og innredet til leiligheter. Hå Kommune opplyser at det ikke er gitt tillatelse etter plan og bygningsloven til etablering av boenheten.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 28 |
| Tilstandsrapport | 32 |
| Nabolagsprofil | 82 |
| Budskjema | 92 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 kvm

BRA totalt: 123 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 123 kvm Entré / gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, toalettrom, 4 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

916 kvm

Tomtebeskrivelse

Asfaltert tomt med parkeringsplasser og fellesarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet i Varhaug sentrum.

Gangavstand til jernbanestasjon, butikker og et bredt utvalg av servicetilbud, samt idrettsanlegget til Varhaug Idrettslag. Boligen har også en familievennlig plassering med nærhet til gode skoler og barnehager.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarehandel, apotek og treningssenter, i tillegg til gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger både nord- og sørover.

For den aktive familien tilbyr Varhaug Idrettslag et bredt spekter av idretts- og fritidsaktiviteter, blant annet fotball, håndball, friidrett, klatring og turn. Kultursenteret Lensmannsløa er en populær møteplass med arrangementer som teater, konserter,

loppemarked og innendørs krocketbane.

Nærområdet byr på variert og flott natur med heier, fjell og det karakteristiske jærlandskapet. Det er kort vei til de vakre strendene langs Jæren og gode muligheter for både sjø- og ferskvannsfiske.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, omfattende slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

(Kostnadsestimatet er basert på utskifting av vinduer i leiligheten, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning, materialbruk og omfang av arbeidene.).

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Kostnadsestimatet er basert på utskifting av dør, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning, materialbruk og omfang av arbeidene.).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong i betong. Det registreres vær- og bruks slitasje på betongdekke og rekkverk. Vedlikehold må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres overflateslitasje og stedvis begroing på balkonggulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Mosegroing kan gi økt fuktbelastning og glatt overflate. Rengjøring og vedlikehold anbefales for å begrense videre begroing.

Overflater

Det er påvist skader på overflater. Det registreres stedvis slitasje og skader på innvendige overflater.

Gulv har stedvise skader, slitasje og gliper mellom enkelte bord.

Det registreres mugg-/svertesoppdannelser bak sofa ved yttervegg i stue.

Himlingsplater har stedvise skader, riss og slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak: Muggvekst kan indikere forhøyet fuktbelastning og begrenset ventilering mot yttervegg. Anbefaler rengjøring, bedre luftsirkulasjon mot yttervegger samt vedlikehold og utbedring av skadde overflater ved behov.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Svertesopp er registrert. Fuger i dusj fremstår slitt og misfarget, samt begroing av sopp/mugg.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Slitte fuger kan over tid miste funksjon. Rengjøring/utskifting anbefales.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan

øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.

Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning. Noe svellinger i bunnplate på servant innredning.

Det er ikke registrert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det registreres svellinger på flere fronter, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstillende ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Konsekvens/tiltak: Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luftfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Avtrekksviften bør rengjøres og funksjon testes. Dersom redusert effekt vedvarer, bør service eller utskifting vurderes.

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det registreres svelling i gulv under toalett.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, manglende avtrekk kan over tid gi økt risiko for fuktbelastning, luktproblemer og redusert inneklime.

Svelling i gulv kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Anbefaler nærmere kontroll av årsak samt utbedring.

Avløpsrør

Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Det registreres sen avrenning fra bad som kan skyldes en delvis fortetning i rør.

Beboer opplyser om periodevis dårlig lukt fra sluk i dusj, særlig på varme dager og i sommerhalvåret.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det anbefales rensing av sluk og avløpsrør under vask. Dårlig lukt og sen avrenning kan skyldes forhold i vannlås eller avløpssystem.

Dersom forholdet vedvarer, anbefales nærmere kontroll av rørlegger og eventuell utbedring.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Avtrekk på kjøkken og bad er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Mangelfull ventilering kan medføre økt fuktbelastning, kondensering og dårligere inneklime over tid. Anbefaler forbedring av ventilasjonen og kontroll av avtrekksløsningene.

Tilluftsspalte ved dører anbefales for bedre luftgjennomstrømning.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Beboer opplyser om at varmepumpen ikke fungerer.

Det foreligger ingen opplysninger om utført service på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service og redusert funksjon kan påvirke varmeeffekt og energieffektivitet.

Service og kontroll av varmepumpe anbefales utført av fagperson for å avklare tilstand

og eventuelt behov for utbedring.

TG3

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres omfattende slitasje og skader på flere vinduer.

Det er registrert råteskader og nedbrutt treverk i enkelte vinduskarmer og rammer.

Stedvis svellinger og fuktskader på innvendige foringer og karmer.

Flere vinduer har redusert funksjon og lar seg ikke åpne/lukke.

Det registreres manglende håndtak.

Ett vindu på soverom er skrudd fast og midlertidig tettet grunnet luftlekkasjer.

Beboer opplyser at kjøkkenvindu har dårlige hengsler i topp, og kan falle ut ved åpning.

Utvendig registreres begroing og nedbrutt overflatebehandling på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduenes tilstand medfører økt risiko for luft- og fuktinntrengning, videre nedbrytning av konstruksjonene samt redusert funksjon og sikkerhet.

Det må påregnes større vedlikehold og utskifting av flere vinduer.

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. balkongdør har råte på utsiden av dørbladet og karm.

rust på hengsler, mose/begroing på dørblad.

Det registreres råteskader i utvendig på balkongdørens dørblad og karm.

Videre registreres det rust på hengsler, samt mose- og grønskebegroing på overflater.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskifting. Forholdene medfører økt risiko for videre nedbrytning og redusert tetthet. Anbefaler utskifting av balkongdøren.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avtrekksvifte er defekt. Avtrekksvifte på bad fremstår som defekt. Den ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Manglende eller redusert ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader over tid. Anbefaler kontroll og utbedring/utskifting av viften.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innhold

Leilighet i 2. etasje med følgende innhold:

- Gang/Entrè
- Bad/vaskerom
- Kjøkken
- Stue
- 4 soverom
- WC

Merk at innholdet ikke er godkjent.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Flytende parkering på fellesrområde.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

51 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 053 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 055 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 12 809 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr kr 8 288,07 Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr kr 4 521,49.

Formuesverdi primærbolig

Kr 559 466 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 237 865 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

125/1403

Felleskostnader inkluderer

Årlige felleskostnader utgjør kun kr 5 000,- og dekker felles forsikring på bygget. Boligopplysninger er forespurt sameiet. Styreleder opplyser at det ikke er et aktivt sameie som er operativt. Ingen månedlige felleskostnader utover nevnte forsikring.

Mer informasjon har ikke styreleder.

Vedtekter og årsmøtedokumenter er forespurt, men ikke fremlagt av styreleder.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 28, seksjonsnummer 3 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/42/28/3:

29.05.1913 - Dokumentnr: 900472 - Utskifting

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1955 - Dokumentnr: 243 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:34

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1968 - Dokumentnr: 513 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2012 - Dokumentnr: 957820 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 125/1403

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere

lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965, men er ombygget og etablert med leiligheter til boligformål i 2 og 3 etasje i nyere tid (ca. 2013). Etablering av leiligheter til boligformål som ble gjort i ca 2013 er et søknadspliktig tiltak. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes dokumentasjon på at det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven til etablering av boenheten. Kjøper anbefales å søke kommunen om tillatelse til etablering av boenheten for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Reguleringsplan Varhaug sentrum nord (18.4.2002) Planid 1119 1013

Reguleringsplan Varhaug sentrum (31.10.1991) Planid 984

Kommuneplan Kommunedelplan - Kommunedelplan for Varhaug sentrum (7.10.2021)

Nord for eiendommen er det ubeygd tomt som det må påregnes blir utbygd i fremtiden.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 49 000 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 4 700 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 0 Oppgjørshonorar
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 5 200 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 1 160 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 140 100

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Nygård
Partner / Eiendomsmegler MNEF
alexander.nygard@aktiv.no
Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Velkommen til Rådhusgata 17

presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Alexander Nygård.

Foto: Asle Haukland



Stuen har rikelig med naturlig lys.



Romslig med plass til sofa, spisebord, møblement og hyller.





Separat kjøkken med rikelig med skap- og skuffeløsninger.



Leiligheten har fire soverom.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Badet har baderomsinnredning med god oppbevaringsplass, speil og servant, vegghengt toalett og dusj adskilt med glassbyggestein.



Leiligheten har et separat toalettrom.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ørjan Jensen

Boligen

Rådhusgata 17
4360 Varhaug

1119-42/28/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Bom i flis

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Dårlige vinduer generelt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Pub i underetasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Varmepumpen fungerer ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?





♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Det er en bod som tilhører leiligheten i kjelleren på bygget

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rådhusgata 17 , 4360 VARHAUG
-  HÅ kommune
-  # gnr. 42, bnr. 28, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1288

Referansenummer: BE1324

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som et leilighetsbygg i betongkonstruksjon. Fasader er malt/pusset betong. Etasjeskillere er plasstøpt betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket har saltaksform.

Leiligheten fremstår med et generelt vedlikeholdsbehov. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong i betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskillere er av betongdekke.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk vifte styrt av luftfuktighet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med malte overflater. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Ventilasjon via naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på bad.

Stoppekran er lokalisert nede i felles kjeller. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i felles kjeller.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår. Sikringskap er plassert nede i felles kjeller.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

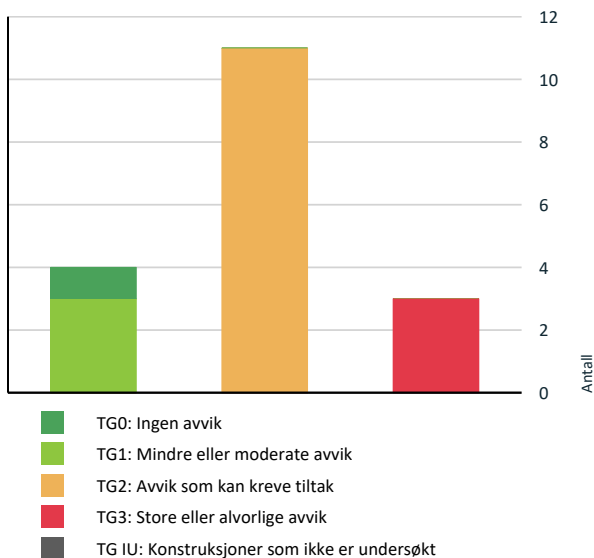
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

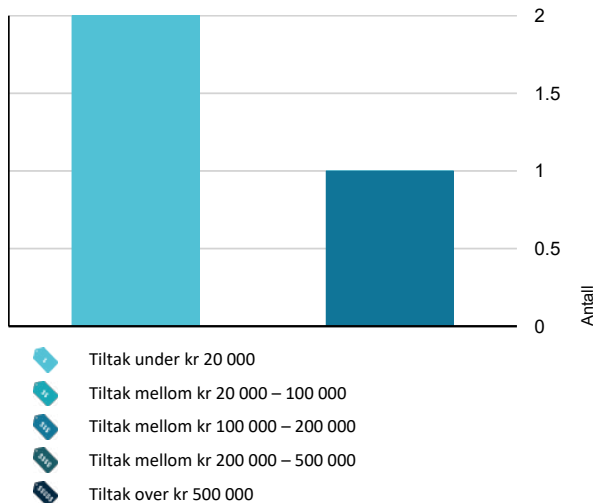
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, innvendig dører etc, blir stedsvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det registreres omfattende slitasje og skader på flere vinduer.

Det er registrert råteskader og nedbrutt treverk i enkelte vinduskarmen og rammer.

Stedvis svellinger og fukttskader på innvendige foringer og karmen.

Flere vinduer har redusert funksjon og lar seg ikke åpne/lukke.

Det registreres manglende håndtak.

Ett vindu på soverom er skrudd fast og midlertidig tettet grunnet luftlekkasjer.

Beboer opplyser at kjøkkenvindu har dårlige hengsler i topp, og kan falle ut ved åpning.

Utvendig registreres begroing og nedbrutt overflatebehandling på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Sammendrag av boligens tilstand

balkongdør har råte på utsiden av dørbildet og karm.
rust på hengsler, mose/begroing på dørbled.

Det registreres råteskader i utvendig på balkongdørens dørbled og karm.
Videre registreres det rust på hengsler, samt mose- og grønskebegroing på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte på bad fremstår som defekt. Den ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres overflateslitasje og stedvis begroing på balkonggulv og rekkverk.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis slitasje og skader på innvendige overflater.

Gulv har stedvise skader, slitasje og gliper mellom enkelte bord.

Det registreres mugg-/svertesoppdannelser bak sofa ved yttervegg i stue.

Himlingsplater har stedvise skader, riss og slitasje i overflater.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.

Det registreres sen avrenning fra bad som kan skyldes en delvis fortetning i rør.

Beboer opplyser om periodevis dårlig lukt fra sluk i dusj, særlig på varme dager og i sommerhalvåret.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Avtrekk på kjøkken og bad er ikke tilfredsstillende.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beboer opplyser om at varmepumpen ikke fungerer.
Det foreligger ingen opplysninger om utført service på varmepumpe.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Svertesopp er registrert

Fuger i dusj fremstår slitt og misfarget, samt begroing av sopp/mugg.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv.
Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist skader på innredning.

Noe svellinger i bunnplate på servant innredning.

Det er ikke registrert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svellinger på flere fronter, noe som er et typisk slitasetegn ved fukt påvirkning.

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter (resirkulasjon). Løsningen tilfredsstillende ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik:

Det registreres svelling i gulv under toalett.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, omfattende slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

(Kostnadsestimatet er basert på utskifting av vinduer i leiligheten, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning, materialbruk og omfang av arbeidene.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres omfattende slitasje og skader på flere vinduer.

Det er registrert råteskader og nedbrutt treverk i enkelte vinduskarmer og rammer.

Stedvis svellinger og fuktskader på innvendige foringer og karmen.

Flere vinduer har redusert funksjon og lar seg ikke åpne/lukke.

Det registreres manglende håndtak.

Ett vindu på soverom er skrudd fast og midlertidig tettet grunnet luftlekkasjer.

Beboer opplyser at kjøkkenvindu har dårlige hengsler i topp, og kan falle ut ved åpning.

Utvendig registreres begroing og nedbrutt overflatebehandling på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduenes tilstand medfører økt risiko for luft- og fuktinntrengning, videre nedbrytning av konstruksjonene samt redusert funksjon og sikkerhet.

Det må påregnes større vedlikehold og utskifting av flere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



vindu på bad.



vindu på soverom



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Kostnadsestimatet er basert på utskifting av dør, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning, materialbruk og omfang av arbeidene.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

balkongdør har råte på utsiden av dørbladet og karm.
rust på hengsler, mose/begroing på dørblad.

Det registreres råteskader i utvendig på balkongdørens dørblad og karm.

Videre registreres det rust på hengsler, samt mose- og grønskebegroing på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Forholdene medfører økt risiko for videre nedbrytning og redusert tetthet. Anbefaler utskifting av balkongdøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong. Det registreres vær- og bruks slitasje på betongdekke og rekkverk. Vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflateslitasje og stedvis begroing på balkonggulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosegroing kan gi økt fuktbelastning og glatt overflate. Rengjøring og vedlikehold anbefales for å begrense videre begroing.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Toppdekker og overflater i bolig med en del bruksslitasje og spenninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis slitasje og skader på innvendige overflater.

Gulv har stedvise skader, slitasje og gliper mellom enkelte bord.

Det registreres mugg-/svertesoppdannelser bak sofa ved yttervegg i stue.

Himlingsplater har stedvise skader, riss og slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muggvekst kan indikere forhøyet fuktbelastning og begrenset ventilering mot yttervegg. Anbefaler rengjøring, bedre luftsirkulasjon mot yttervegger samt vedlikehold og utbedring av skadde overflater ved behov.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Fuger i dusj fremstår slitt og misfarget, samt begroing av sopp/mugg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitte fuger kan over tid miste funksjon. Rengjøring/utskifting anbefales

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall fra dør mot dusj er målt til 4 mm motfall. Membran ved dør er ikke synlig tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.

Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).



missfarging i flisfuger



sprekk/hull i flisfuge

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Noe svellinger i bunnplate på servant innredning.

Det er ikke registrert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget sisterner kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk vifte styrt av luftfuktighet. Viften er ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte på bad fremstår som defekt. Den ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Manglende eller redusert ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader over tid. Anbefaler kontroll og utbedring/utskifting av viften.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svellinger på flere fronter, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luftfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Avtrekksviften bør rengjøres og funksjon testes. Dersom redusert effekt vedvarer, bør service eller utskifting vurderes.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte overflater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det registreres svelling i gulv under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, manglende avtrekk kan over tid gi økt risiko for fuktbelastning, luktproblemer og redusert innneklima.

Svelling i gulv kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Anbefaler nærmere kontroll av årsak samt utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Stoppekran er lokalisert nede i felles kjeller.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Det registreres sen avrenning fra bad som kan skyldes en delvis fortetning i rør.

Beboer opplyser om periodevis dårlig lukt fra sluk i dusj, særlig på varme dager og i sommerhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales rensing av sluk og avløpsrør under vask. Dårlig lukt og sen avrenning kan skyldes forhold i vannlås eller avløpssystem. Dersom forholdet vedvarer, anbefales nærmere kontroll av rørlegger og eventuell utbedring.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk på kjøkken og bad er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mangelfull ventilering kan medføre økt fuktbelastning, kondensering og dårligere innelima over tid. Anbefaler forbedring av ventilasjonen og kontroll av avtrekksløsningene.

Tilluftsspalte ved dører anbefales for bedre luftgjennomstrømning.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beboer opplyser om at varmepumpen ikke fungerer.

Det foreligger ingen opplysninger om utført service på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Manglende service og redusert funksjon kan påvirke varmeeffekt og energieffektivitet.

Service og kontroll av varmepumpe anbefales utført av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i felles kjellerrom.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap er plassert nede i felles kjeller.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkhøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

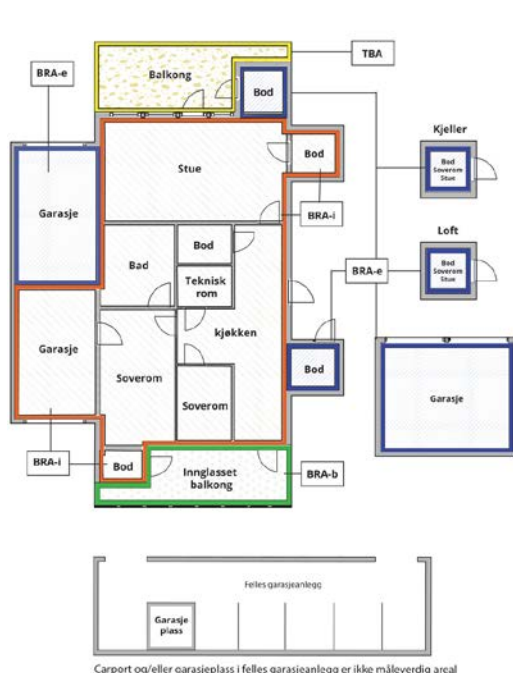
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 123 | | | 123 | 4 |
| SUM | 123 | | | | 4 |
| SUM BRA | 123 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré / gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, toalettrom, 4 soverom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 13.5.2026 | Simen Sabalis | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1119 HÅ | 42 | 28 | | 3 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Rådhusgata 17

Hjemmelshaver

Jensen Ørjan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 06.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601336979
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 964969590

Navn
 HA KOMMUNE

Adresse
 Postboks 24, 4368 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 983503543

Navn
 BANKBYGGET AS

Bruksenhet
 Brattlandsplassen 73, 4360 VARHAUG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 1119

Gnr
 42

Bnr
 28

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| 1119 | 42 | 28 | 0 | 1 | 984 / 1403 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1119 | 42 | 28 | 0 | 2 | 226 / 1403 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1119 | 42 | 28 | 0 | 3 | 125 / 1403 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1119 | 42 | 28 | 0 | 4 | 68 / 1403 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 957820 Tinglyst: 13.11.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til
 Hå kommune

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | | |
|---------------|----------------|------|------|----------|------|
| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
| 1119 | Hå | 42 | 28 | | |

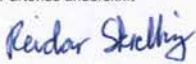
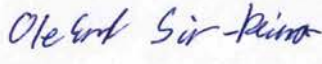
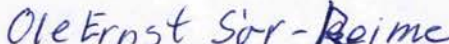
| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|--|---------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ |
| 983 503 543 | Bankbygget AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| S.-nr. | For-må ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-må ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-må ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-må ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-må ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ |
| 1 | N | 984 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | N | 226 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | B | 125 | B | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | B | 68 | B | | | | | | | | | | | | | | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1403 = nevner: 1403

| 4. Supplerende tekst ⁷⁾ |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

| Dato | Partenes underskrift |
|----------|--|
| 23.10.12 |   |
| | Reidar Skretting  |

| 5. Egenerklæring | | |
|--|--|--|
| Undertegnede erklærer at | | |
| a) | <input type="checkbox"/> | seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> | seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen |
| c) | <input checked="" type="checkbox"/> | inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter |
| d) | <input checked="" type="checkbox"/> | bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller |
| | <input type="checkbox"/> | det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven |
| e) | <input checked="" type="checkbox"/> | ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov |
| f) | <input checked="" type="checkbox"/> | areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) |
| g) | <input checked="" type="checkbox"/> | hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom |
| h) | <input checked="" type="checkbox"/> | hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller |
| | <input type="checkbox"/> | boligseksjonen er en fritidsbolig, eller |
| | <input type="checkbox"/> | alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
| i) | <input checked="" type="checkbox"/> | det er fastsatt vedtekter (§ 28) |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | |
| 6. Tegninger mv. | | |
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: | | |
| a) | Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). | |
| b) | Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). | |
| c) | Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) | |
| d) | Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) | |
| e) | Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13). | |
| 7. Underskrifter | | |
| Sted og dato <i>Vaberg 23/10-12</i> Hå 23.12.2012 | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) <i>Reidar Skretting</i> Reidar Skretting <i>Ole Ernst Sør-Reine</i> | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) For Bankbygget AS Orgnr. 983 503 543 |
| | | <i>Ole Ernst Sør-Reine</i> |

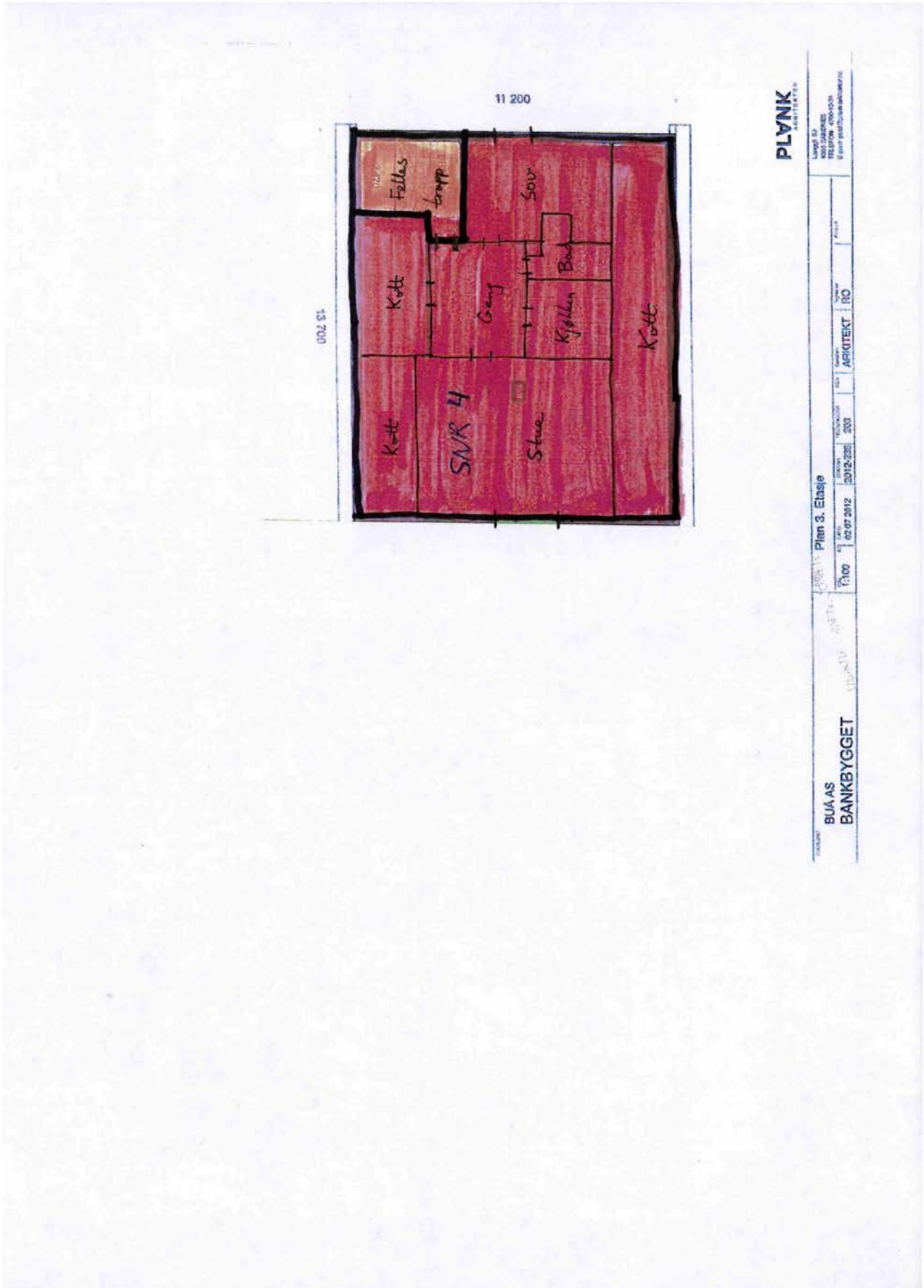
| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾ | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted og dato | Underskrift |

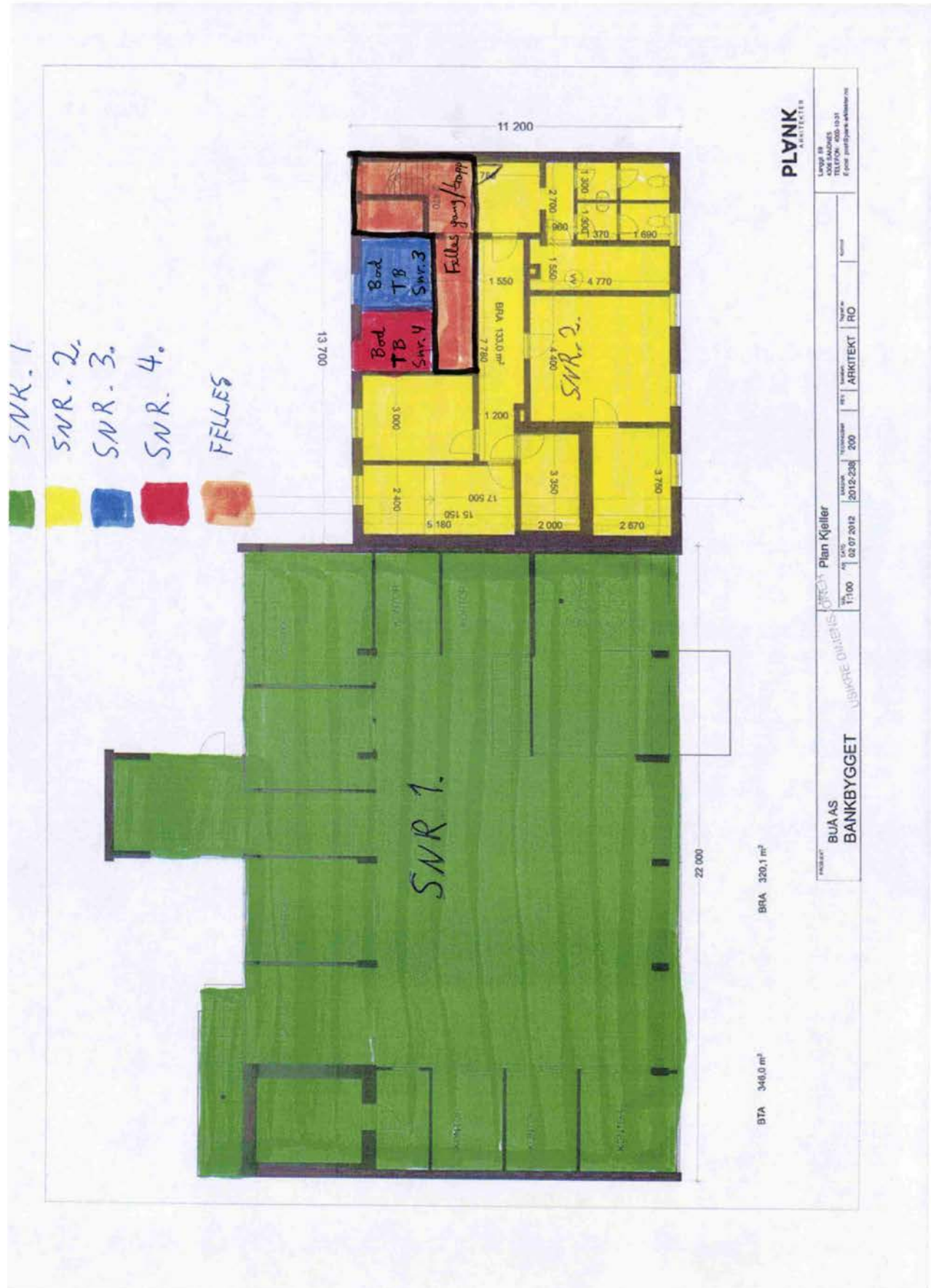
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | |
|--|------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | |
| Gnr. | Bnr. |
| 42 | 28 |
| HÅ | |
| HÅ KOMMUNE kommune <small>TEKNISKE SAKER OG NÆRING</small> <small>POSTBOKS 24</small> <small>436 VARHAUG</small> | |
| Sted og dato | Stempel og underskrift |
| Varhaug 25.10.2012 | Astjorn Meland |

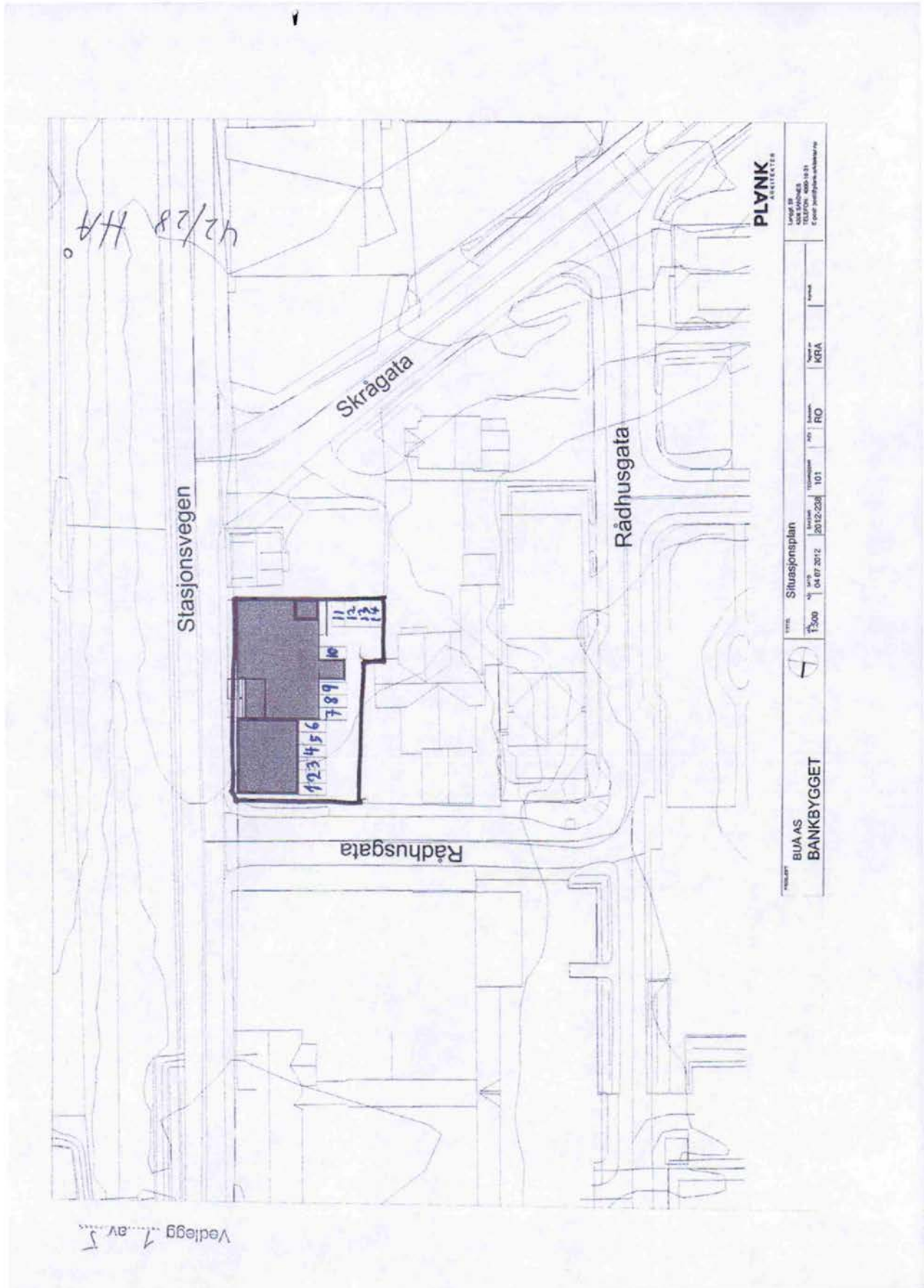
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

| | |
|----------|---|
| Dato | Partenes underskrift |
| 23.10.12 | Reidar Skretting Ole Ernst Sør-Keime |

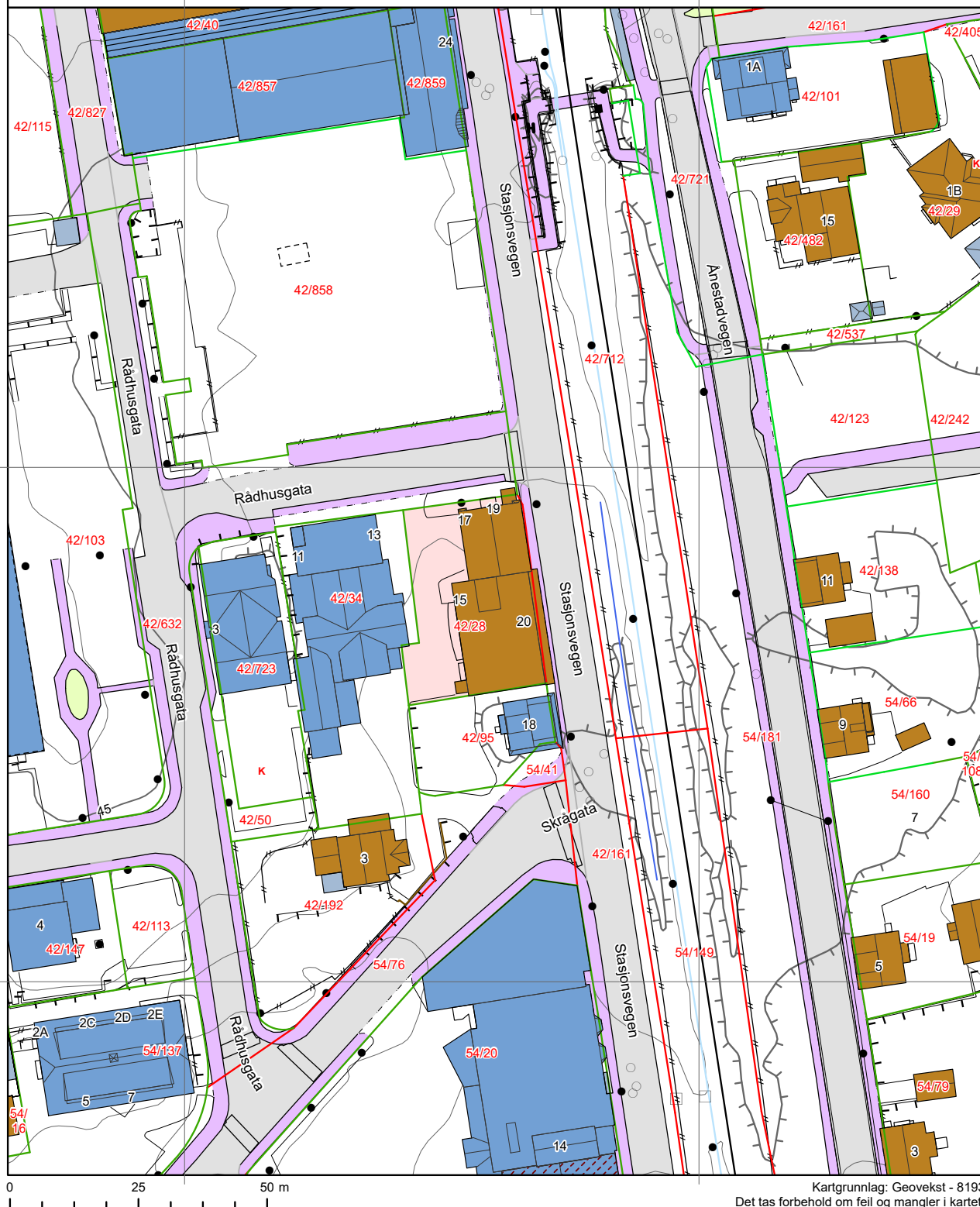























Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









| | |
|---|--|
|  | Adressepunkt |
|  | Kulturminne - punkt |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer |
|  | Tiltaklinje |
| Eiendomsgrenser | |
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

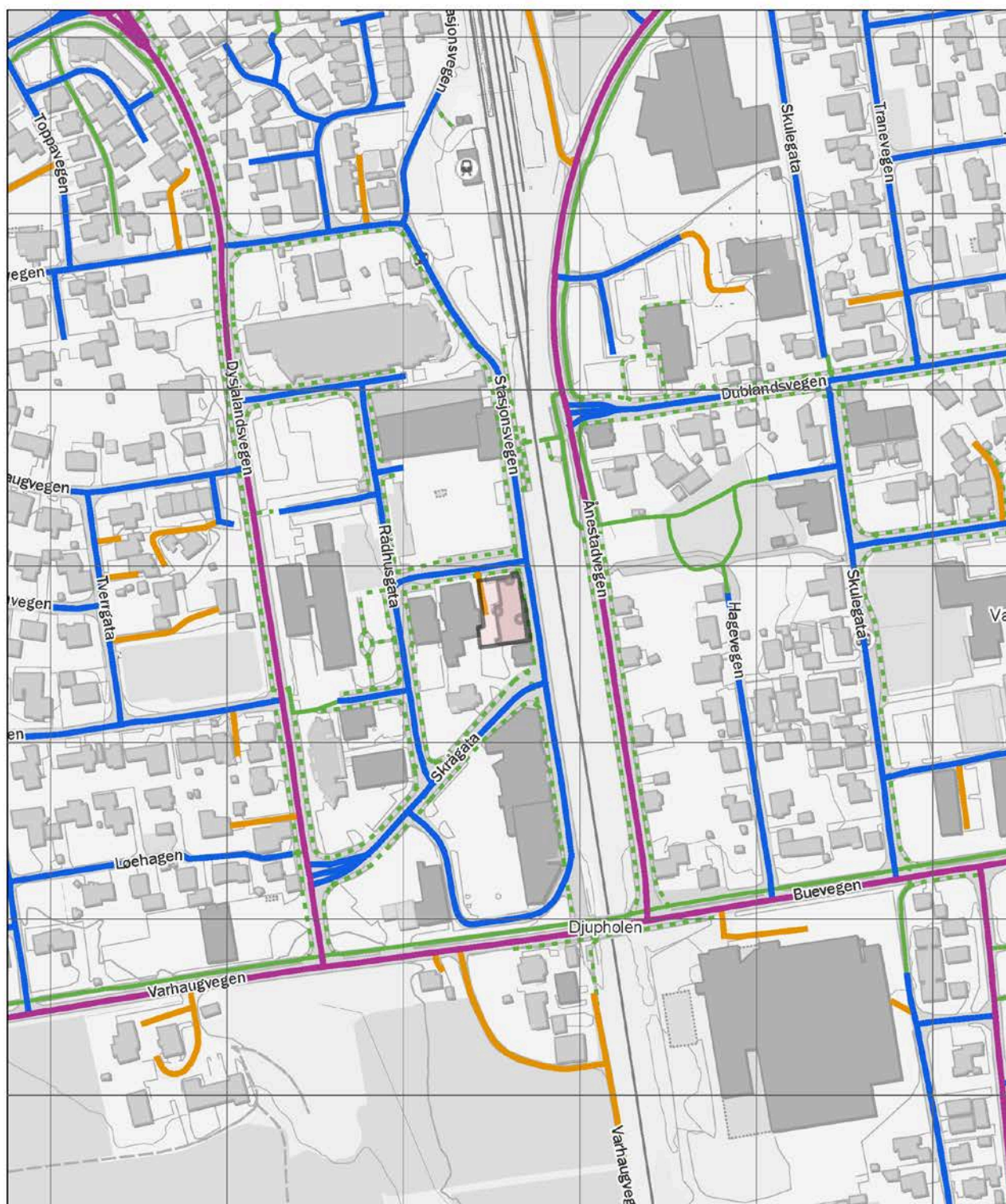
| | |
|---|------------------|
|  | Stolpe |
|  | Anlegg |
|  | Veglinje |
|  | Sti |
|  | Traktorveg |
|  | Bekk/kanal/grøft |

Høydekurver

| | |
|---|---------------------|
|  | Metersnivå |
|  | 5-metersnivå |
|  | 25-metersnivå |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve |
|  | Dybdekurve |

| | |
|---|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom |
|  | Bolig, uthus, landbruk |
|  | Fritids-/sesongbosted |
|  | Bygning, annen kjent type |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde |
|  | VegGåendeOgSyklende |
|  | Trafikkø |
|  | VegKjørende |

| | |
|---|--|
|  | Vassflater |
|  | Bre |
|  | AndreTiltak |
|  | BygningTiltak, endring |
|  | BygningTiltak, nybygg |
|  | BygningTiltak, riving |
|  | SamferdselTiltak |
|  | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |



| | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



Hå kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----------------------------|
| 1119 - Hå kommune | 42 | 28 | 0 | 3 | Rådhusgata 17, 4360 VARHAUG |

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|----------------------|
| | Kommunedelplan - Kommunedelplan for Varhaug sentrum (7.10.2021) | |
| Bevaring kulturmiljø | Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) | 519.07m ² |
| Flomfare | Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) | 106.41m ² |
| Sentrumsformål - Nåværende | Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) | 916.01m ² |

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|-----------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
| Ja | | | |
| 1119 1013 | Varhaug sentrum nord (18.4.2002) | Bolig/Kontor | 915.59m ² |

RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|--------|------------------------------|
| 984 | Varhaug sentrum (31.10.1991) |

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
| Nei | |

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
| Nei | |

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Ja

1119 202509 Detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C

KOMMENTARFELT:

Eiendommen grenser til ny detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C, planID 202509. Planforslaget er lagt ut på høring frem til 21.juni. Mer informasjon om planen finnes på Hå kommune sin hjemmeside her: <https://www.ha.no/politikk-og-planar/kunngjeringar-og-hoyringar/kom-med-innspill-til-ny-detaljregulering-for-varhaug-sentrum-delfelt-1a-1b-og-1c.132070.aspx>

Det tas forbehold om feil og mangler.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VARHAUG SENTRUM NORD Godkjent 18.04.02

GENERELT

§ 1 - planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
Arealanvendelsen skal være som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelsene.
Innenfor planområdet skal det i byggeområder for bolig være gjennomsnittlig 6 boliger per dekar.

BYGGEOMRÅDER

§ 2 - byggeområder

I byggeområder kan det etableres boliger med tilhørende anlegg, forretning, kontorer, bevertning, garasjeanlegg og trafoer.
Trafoer skal integreres i bygningsmassen.
Bygningsareal på gatenivå skal kun nyttes til næringsvirksomhet *med tilhørende funksjoner*.
Unntak kan gjøres for eventuelt parkeringshus dersom dette integreres i bygningsmassen.
Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for områdene A, B, D, E, F.

§ 3 - grad av utnytting

Byggeområder har inntil 300 % tillatt tomteutnyttelse (TU) og 75 % tillatt bebygd areal (BYA).
Parkeringsanlegg under terreng medregnes ikke i grad av utnytting.
Ved bebyggelsesplan kan øking av utnyttingsgrad vurderes.
Minste uteoppholdsareal (MUA) er satt til 25 m² per bolig. Overbygde terrasser kan medregnes med inntil 10 m².
Det kan ikke etableres kjøpesentre med bruksareal over 3000 m², jfr. rikspolitiske bestemmelser om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.

§ 4 - krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan skal utarbeides i målestokk min 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomte med adkomst (herunder felles adkomst), parkering, belysning, areal for av - og pålessing, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer o.a. planen skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m.
Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje e.l dokumentasjon.



§ 4.1 - støy

Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak for innestøy skal i hovedsak være fasadetiltak og beskrives i søknad om tillatelse

§ 5 - byggetillatelse

Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min 1:500. Det skal redegjøres for material- og fargebruk og vise opparbeiding av hele tomte med adkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/ renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, belysning o.a.. Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.

Det må i byggesøknaden dokumenteres at det oppnås tilfredsstillende støyforhold både innendørs og på utendørs oppholdsareal.

Det må vises nødvendig areal til uteopphold og lek.

Areal for uteopphold, lek og parkering skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk. Utkjørsler skal ha minimum 3 m (gatekant) x 40 m frisikt.

§ 6 - stedstilpassing

Før tillatelse til bygging gis, kan kommunen kreve tegninger som viser bebyggelse og utforming av uteområde. Det må legges opp til estetikk og tilpassing til omkringliggende bygninger, vegetasjon og uteoppholdsarealer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på Varhaug Sparebank fra 1932 som er registrert i verneklasse B.

§ 7 - byggehøyder

Tillatt byggehøyde framgår av planen. Mindre deler av bygningen, så som ventilasjonsrom, heis, maskinrom etc. kan være høyere. Det forutsettes da at disse utgjør en naturlig del av den arkitektoniske helhet.

§ 8 - intern parkering

Parkering bør i størst mulig grad legges under terreng:

- for boliger regnes 1,3 biloppstillingsplass/enhet
- for kontor, forretning og bevertning 1,5 biloppstillingsplass/100 m²

§ 9 - fjernvarmeanlegg

Dersom fjernvarmeanlegg blir etablert må nye bygg tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Kommunen kan også pålegge slik tilknytning ved vesentlig utvidelse/endring av eksisterende bygning.



§ 10 - rekkefølgebestemmelser

Opparbeiding av veg med fortau mellom område B og F skal gjøres før nye bygg i område A, B og F kan tas i bruk.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 11 - gang- og sykkelveg / sikringsgjerde

Mellom gang- og sykkelveg langs jernbanen skal det være sikringsgjerde på min 1,8 meter.

§ 12 - torg

Området for torg skal brukes til ordinær torghandel, diverse arrangement etc. Området vil være kjørbart for bil, men trafikken skal skje på fotgjengernes premisser.

SPELIALOMRÅDE

§ 13 - frisiktsoner

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilgrensende veger.



TEGNFORKLARING

PBL § 25, REGULERINGSFORMÅL

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Fortau, gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Torg

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

- Park

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- Bolig/Forretnings/Kontor
- Område for offentlig bebyggelse

STREKSYSMBOLER M.V.

- planenes begrensnng
- formålsgrænse
- byggegrense
- fraktnette
- regulert senterlinje

Planen er utarbeidet etter Miljøverndepartementet sin veileder av november 2001

Koordinatsystem: NGO 1948, Akse I

Kartgrunnlag FK-B (fotografert 1994)

Ekvidistanse 2.5m



Målestokk 1 :1000
m 10 20 30 40 50



Hå kommune

REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG SENTRUM NORD

PLAN NR. 1013

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| SAKSNR. | DATO | SIGN. |
|---------|------------|-------|
| 0023/02 | 09.04.2002 | A.N |
| 0015/02 | 18.04.2002 | A.N |
| 0046/02 | 19.03.2002 | A.N |
| | | A.N |
| 0046/01 | 27.03.2001 | A.N |
| | 15.12.1999 | A.N |

Formannskapet

Kommunestyrets vedtak

2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra 07.05.01-07.06.01

1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Origo a.s. 23.11.2000



Hå kommune

Reguleringsplaner

| | | | | |
|-------------|-------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 42 | Bnr: 28 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Rådhusgata 17 4360 VARHAUG | | | |
| Annen info: | Varhaug sentrum nord | | | |



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | |
|---|---|--|
| Matrikkelnummer |  Eiendomsgrense |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  TakoverbyggKant |  Taksprang |
|  Jernbane |  Bygning |  Høydekurve |
|  Forskningskurve |  RpOmråde vedtatt - over bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |
| Eiendomsteig |  RpGrense |  RpFormålgrense |
|  RpSikringGrense |  RpStøyGrense |  RpInfrastrukturGrense |
|  Avkjørsel - både inn og utkjøring |  Byggegrense |  Regulert senterlinje |
|  Frisiktlinje |  Regulert kjørefelt |  Regulert parkeringsfelt |
|  Regulert fotgjengerfelt |  Måle- og avstandslinje |  Frisiktsone ved veg |
|  Kjøreveg |  Gang-/sykkelveg |  Jernbane |
|  Bolig/Forretning/Kontor |  Bolig/Kontor |  Krav vedrørende infrastruktur |
|  Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |  Frisikt |  Rød sone iht. T-1442 |
|  Forretninger |  Uteoppholdsareal |  Kjøreveg |
|  Fortau |  Gang-/sykkelveg |  Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  Annen veggrunn - grøntareal |  Trase for jernbane |  Parkeringsplasser |
|  Blå/grønnstruktur |  RpGrense |  RpFormålgrense |
|  Bolig/kontor | | |
|  Aktuell eiendom | | |



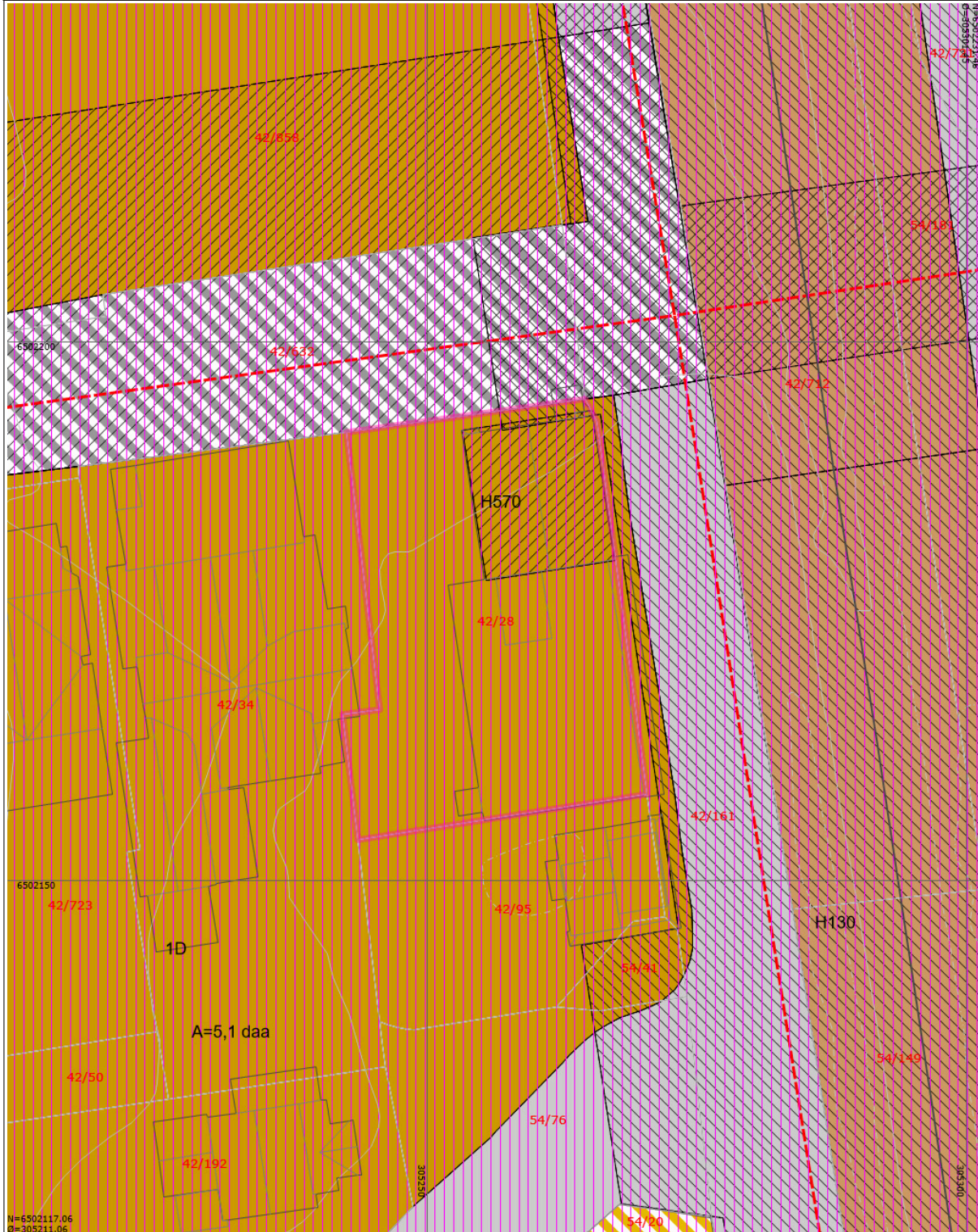
Hå kommune

Kommunedelplaner

























| | | | | |
|-------------|------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 42 | Bnr: 28 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Rådhusgata 17 4360 VARHAUG | | | |
| Annen info: | Kommunedelplan for Varhaug sentrum | | | |



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|---|---|-----------------------------------|---|--|
| | Matrikkelnummer |  | Eiendomsgrense |  | Bygningslinje |
|  | Mønelinje |  | TakoverbyggKant |  | Taksprang |
|  | Jernbane |  | Bygning |  | Høydekurve |
|  | Forskningskurve |  | KpOmråde kommunedelplan gjeldende | | Eiendomsteig |
|  | Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig |  | Grense for arealformål |  | Grense for angitt hensynsoner |
|  | Grense for sikringsoner |  | Hensyn grønstruktur |  | Bevaring kulturmiljø |
|  | Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |  | Sentrumsformål |  | Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig |
|  | Veg |  | Bane (nærmere angitte baneformål) |  | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Framtidig |
|  | KpOmråde | | | | |
|  | Aktuell eiendom | | | | |



Hå kommune

Kommuneplan
























| | | | | |
|-------------|-------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 42 | Bnr: 28 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Rådhusgata 17 4360 VARHAUG | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | |
|---|---|--|
| Matrikkelnummer |  Eiendomsgrense |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  TakoverbyggKant |  Taksprang |
|  Jernbane |  Bygning |  Høydekurve |
|  Forsenkningskurve |  KpOmråde kommuneplan gjeldende |  Eiendomsteig |
|  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |  Jernbane - På bakken - Nåværende |  Grense for arealformål |
|  Grense for angitt hensynsoner |  Grense for faresoner |  Grense for sikringsoner |
|  Hensyn grønnstruktur |  Bevaring kulturmiljø |  Flomfare |
|  Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |  Sentrumsformål |  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende |
|  Veg |  Bane (nærmere angitte baneformål) |  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende |
|  KpOmråde | | |
|  Aktuell eiendom | | |

Nabolagsprofil

Rådhusgata 17 - Nabolaget Varhaug vest/Brattlandsmarka - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Varhaug stasjon Linje L5 | 3 min 0.3 km |
| Nesheim Linje 57 | 9 min 8.4 km |
| Stavanger Sola | 44 min |

Skoler

| | |
|--|-------------------|
| Varhaug skule (1-7 kl.) 435 elever, 24 klasser | 6 min 0.5 km |
| Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 175 elever, 9 klasser | 14 min 1.1 km |
| Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser | 12 min 8.9 km |
| Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser | 21 min 16.8 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------------|--------|
| Hå Kommune Ånestadvegen 17 | 4 min |
| Hå Kommune Klokkartunet 29 | 13 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

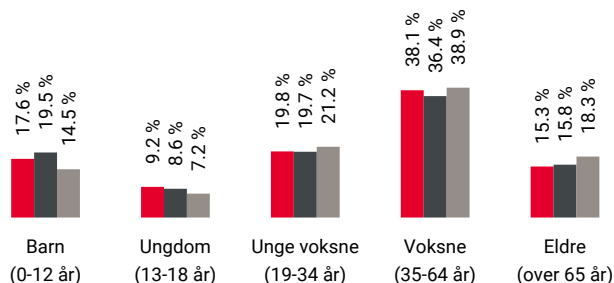
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Varhaug vest/Brattlandsma... | 1 611 | 720 |
| Varhaug | 3 661 | 1 535 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager

| | |
|---|-----------------|
| Trekløveren barnehage (1-5 år) 43 barn | 4 min 0.4 km |
| Lensmannsgarden barnehage (1-5 år) 62 barn | 5 min 0.4 km |
| Pilevegen barnehage (1-5 år) 32 barn | 7 min 0.6 km |


Dagligvare


| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Spar Varhaug | 1 min |
| Coop Extra Varhaug Post i butikk | 3 min 0.3 km |

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Sykkel

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

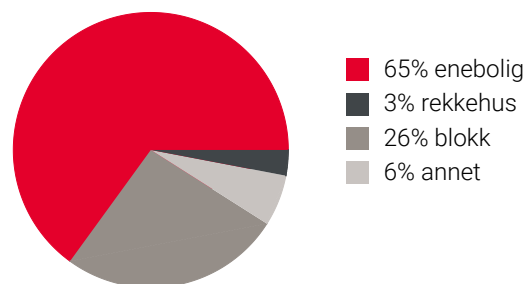
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100





Sport

-  Internatet Varhaug sandvolleyballbane 5 min 
Sandvolleyball 0.5 km
-  Varhaug barneskule 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Varhaug Pulsen 2 min 

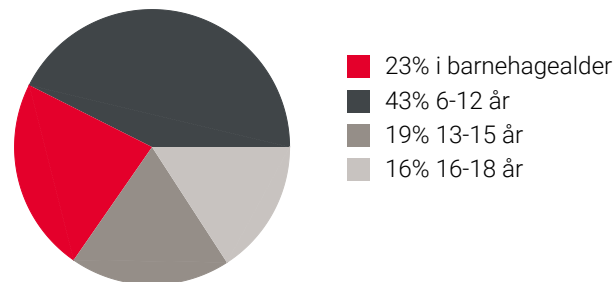
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  AMFI Nærbø 10 min 
-  Vitusapotek Jæren 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

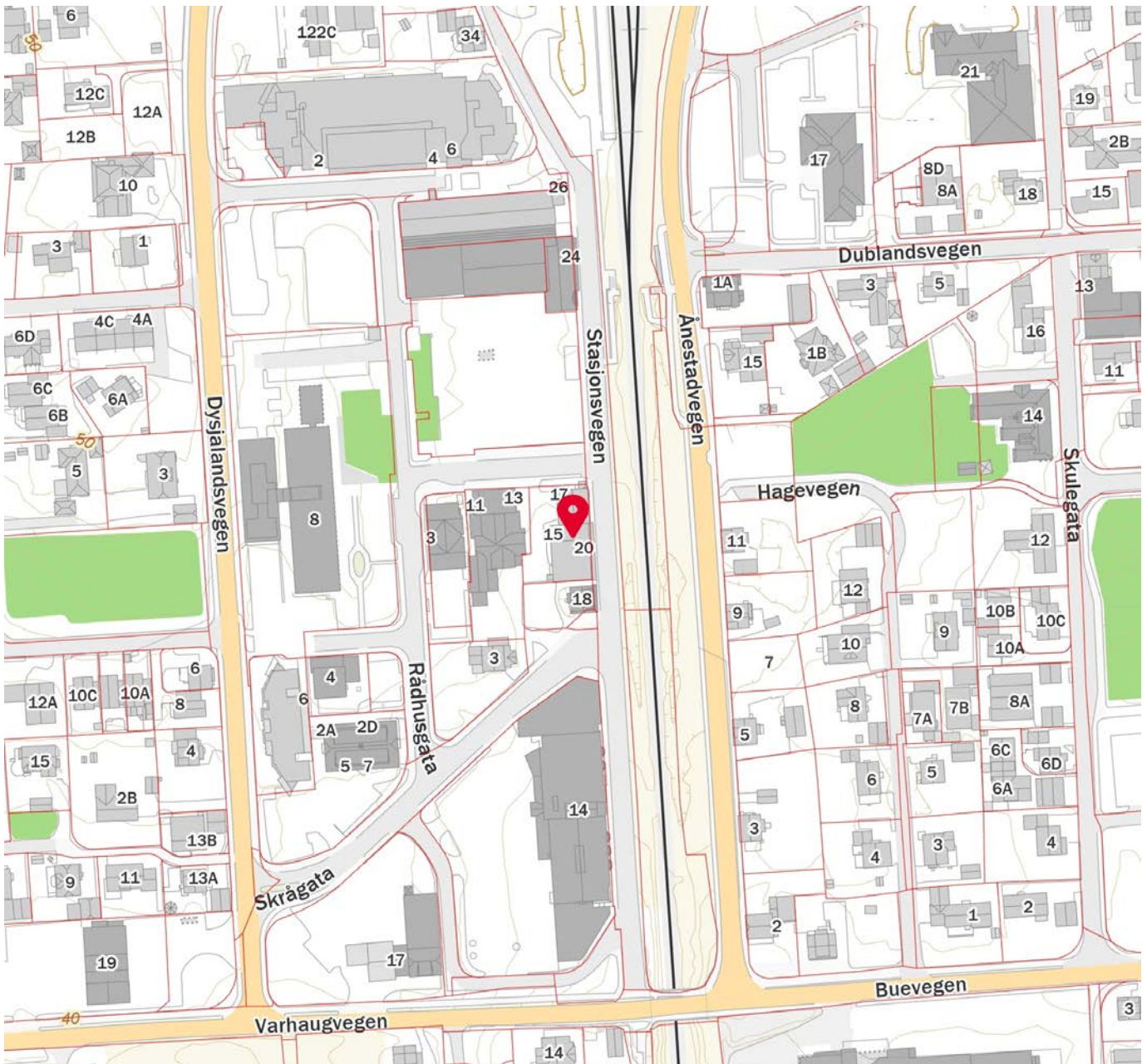
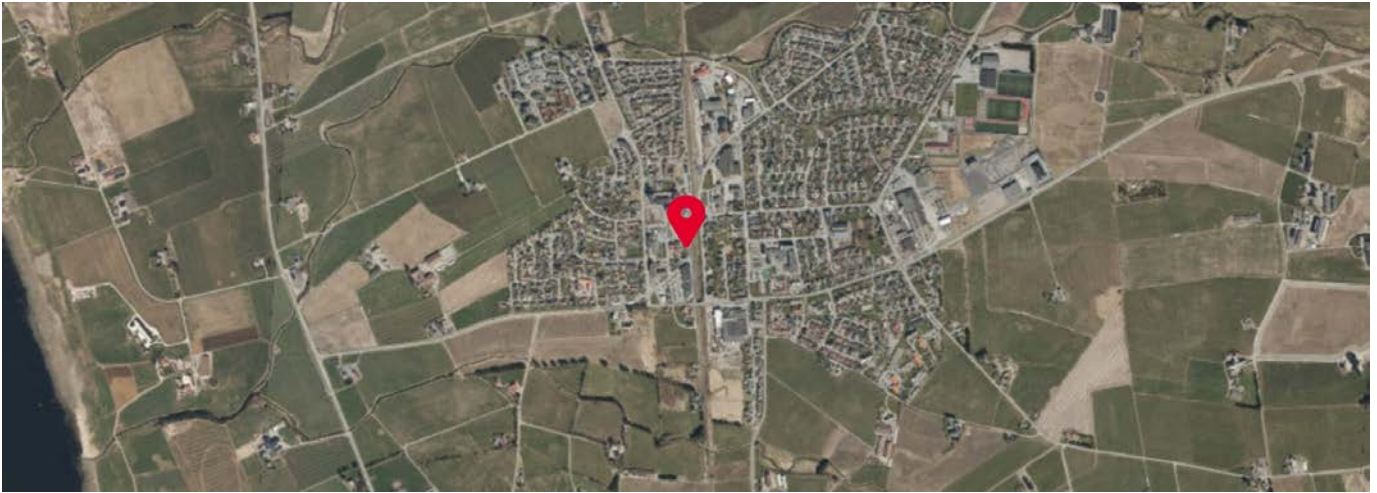


0% 43%

-  Varhaug vest/Brattlandsmarka
-  Varhaug
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Rådhusgata 17
4360 VARHAUGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander NygårdTelefon: 414 10 818
E-post: alexander.nygard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre