

Vardeneset 5

TASTA/VARDENESET

notar



Prisantydning Kr 6 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 193/256 kvm Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Vardeneset 5

Innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt og 2 garasjer. Stor og solrik tomt. Rolig og barnevennlig beliggenhet

Adresse	Vardeneset 5 4029 STAVANGER
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 193 740,-
Totalpris	Kr 7 183 740,-
BRA-i/BRA Total	193/256 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1964
Soverom	4

Velkommen til Vardeneset 5, en velholdt enebolig med nydelig sjøutsikt. Denne eiendommen ligger i et attraktivt område med gode solforhold og nærhet til servicetilbud, skoler og barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på flotte turmuligheter.

Boligen har en god planløsning, og rommene kan benyttes etter eget ønske og behov. Boligen er velholdt, men oppussing/modernisering må påregnes. Eiendommen ligger flott til, og de mange uteområdene sørger for gode solforhold.

Innhold:

1.etg.: Entré, 4 soverom*, gang, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og terrasse. Overbygget inngangsparti.*

Kjeller: Gang, bod, 2 kontor, vaskerom, bad og stue/kjøkken*

2 garasjer

*ikke omsøkt og byggemeldt

Velkommen til visning!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	24
Vedlegg	35
Budgivning	71

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fasade - flott utsikt mot innseilingen til Stavanger



Luftfoto



Stue - store vindusflater forsterker den flotte utsikten



Stue



Stue - utgang til terrasse



Stue - plass til stort spisebord



Kjøkken - praktisk innredet med god benk- og lagringsplass



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Bad



Kjellerstue – praktisk stue nr. 2



Kjellerstue – denne etasjen har også egen inngang



Kjøkken kjeller



Kjøkken kjeller



Kontor 2



Kontor



Bad kjeller



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Entre/bislag - ikke byggemeldt



Garasje 1



Hage

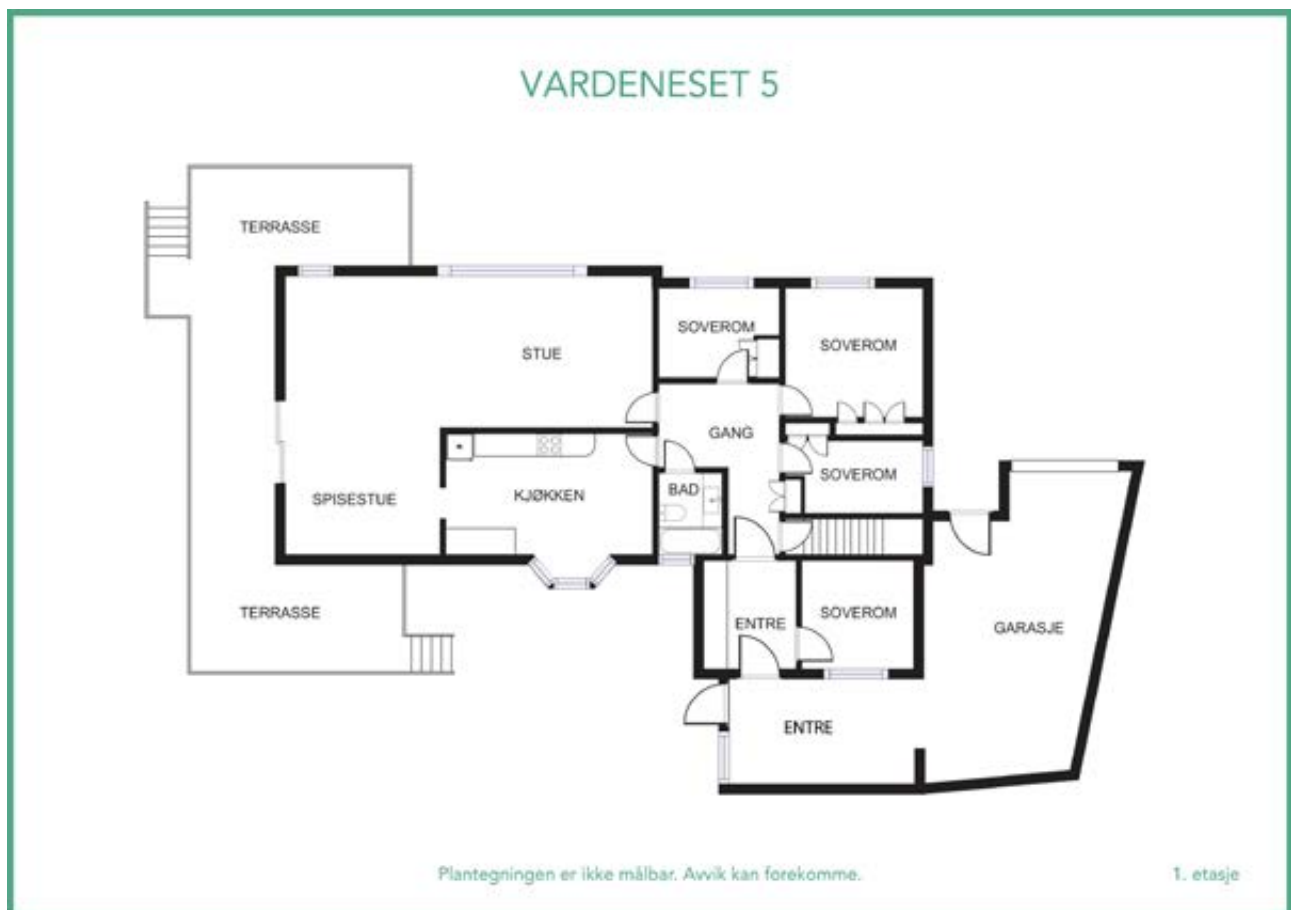


Hage



Fasade

Plantegning



Plantegning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Vardeneset 5 har en flott beliggenhet, med nydelig utsikt mot sjøen og innseilingen til Stavanger. Gode solforhold på terrasser og i hagen.

Området ansees som meget barnevennlig, med lite trafikk og nærhet til skole, barnehage, lekeplasser og sjøen.

Dagligvarebutikk og diverse andre service tilbud i umiddelbar nærhet. God offentlig kommunikasjon rett ved.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Vardeneset 5 - Nabolaget Vardeneset - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Vardeneset kirke	6 min 
Linje 5, 8, 10, X71	0.5 km
 Stavanger stasjon	11 min 
Linje F5, L5	6.9 km
 Stavanger Sola	20 min 

Skoler

Vardenes skole (1-7 kl.)	6 min 
335 elever, 22 klasser	0.5 km
Teinå skole (1-7 kl.)	14 min 
351 elever, 21 klasser	1.1 km
Tasta skole (1-7 kl.)	22 min 
372 elever, 19 klasser	1.8 km
Tastarustå skole (8-10 kl.)	22 min 
385 elever, 31 klasser	1.8 km
Randaberg videregående skole	21 min 
850 elever	1.8 km
Stavanger offshore tekniske skole	7 min 
440 elever	3.4 km

«Det e rolig og fint»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

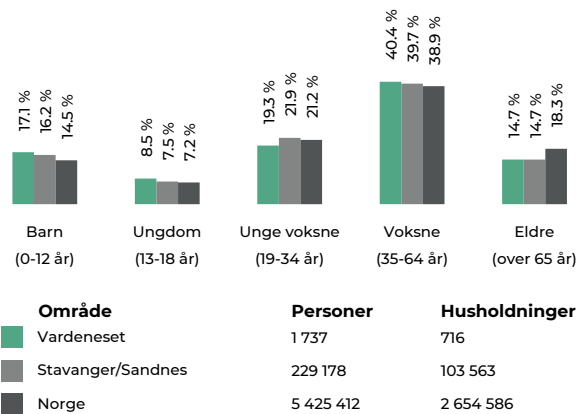
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vardeneset barnehage (1-5 år)	5 min 
63 barn	0.4 km
Dusavik barnehage (0-5 år)	7 min 
54 barn	0.5 km
Bamsebu barnehage (1-5 år)	10 min 
59 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Dusavik	6 min 
PostNord	0.4 km
Coop Extra Tasta	20 min 
Post i butikk	1.7 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 88/100

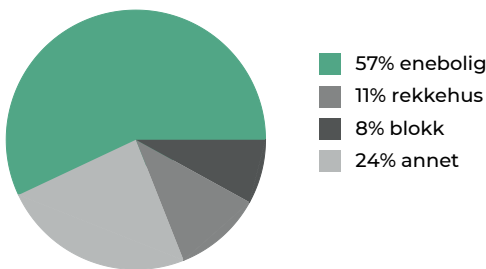
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Vardeneset skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Kittyhagen balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 Toppform Tr.senter avd. Tasta	17 min	🚶
🚴 SATS Tasta	6 min	🚲

Boligmasse

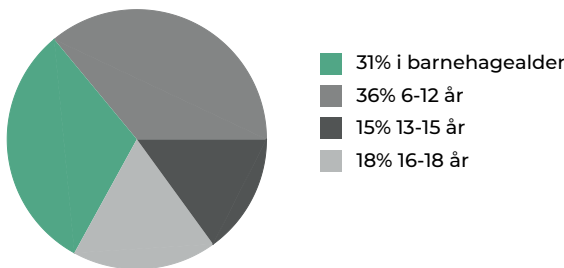


«Rolig og vennlig nabolag»
Sitat fra en lokalkjent

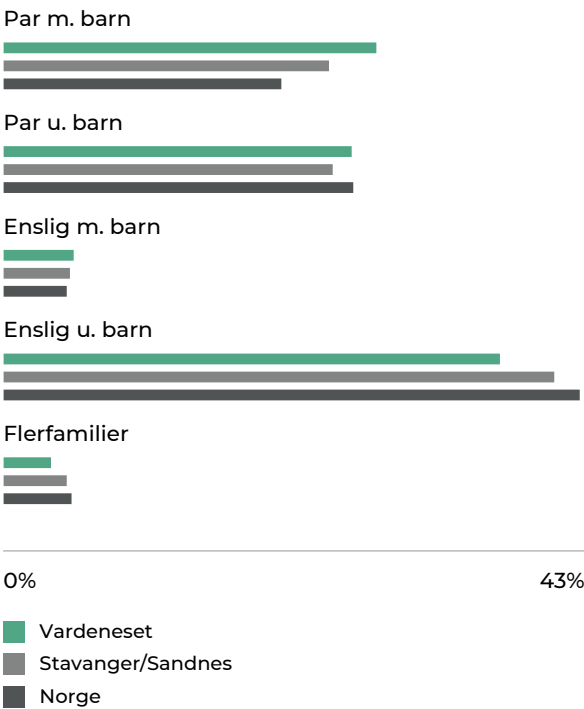
Varer/Tjenester

🛒 Alt i Tasta	6 min	🚗
🏪 Apotek 1 Dusavik	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

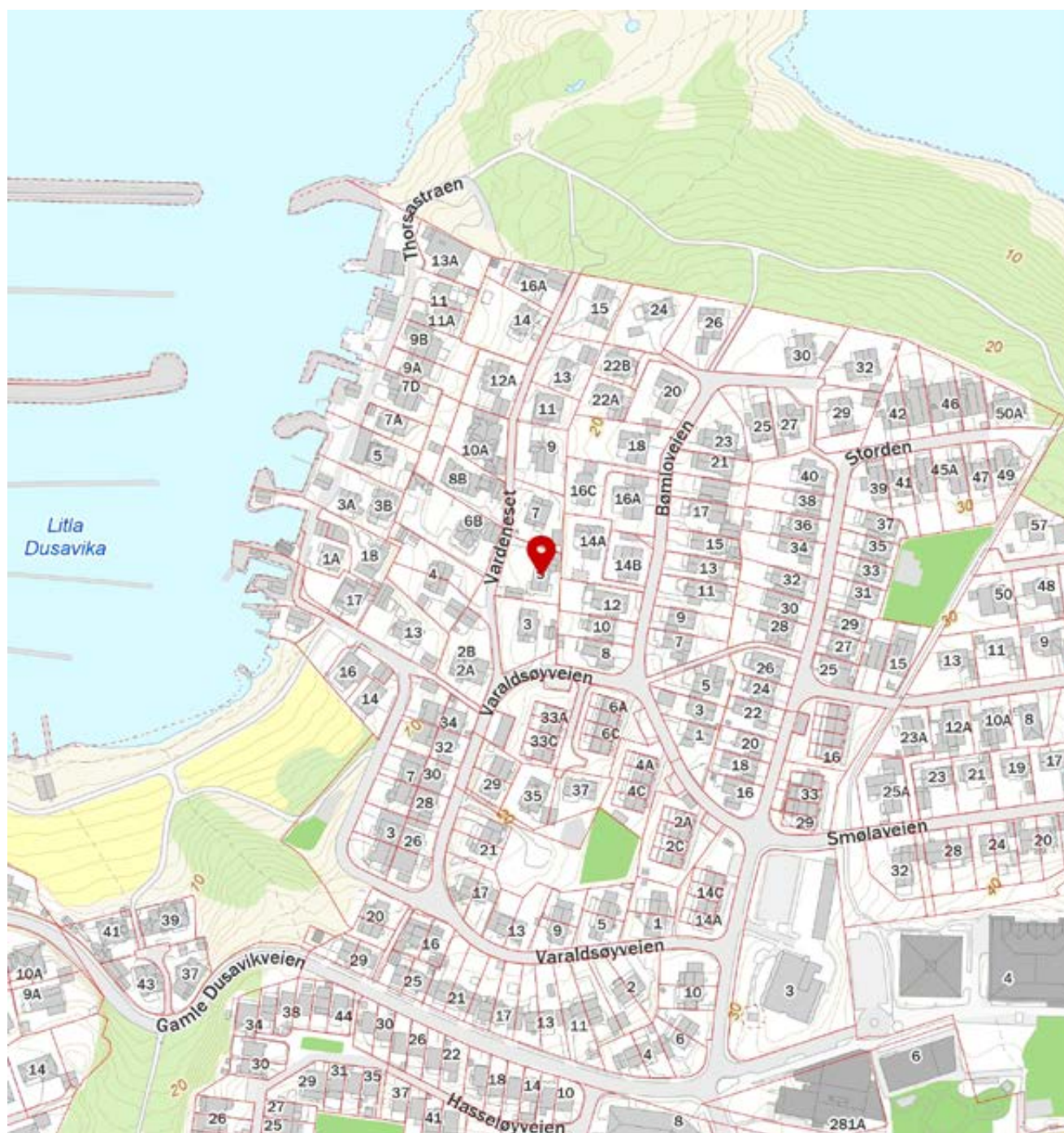


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vardeneset 5, 4029 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0317/25

SELGER

Monika Stensland
Toril Wettergreen
Tommy Thorsen
Kristian Sunde
Kristel Borgemyr
Kasper Sunde
Kjetil Sunde
Kenneth Sunde

MATRIKKE

Gårdsnummer 28, bruksnummer 854, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 788 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Det gjøres oppmerksom at at garasjen mot nord ligger utenfor dagens tomtegrense. Se vedlagt grunnkart.

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.12.2025. utført av Bernt Petter Andersen.

BYGGEÅR

1964

BYGGEÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Nedløp og beslag: Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret.

Veggkonstruksjon: Utvendig kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i tre.

Vinduer: Fast vindu i stue fra 2017.

Vindu på et soverom første etasje av nyere ukjent dato.
Vindu mot i stue mot hage og på et soverom er fra 2013.

Vinduer - 2: Resterende vinduer er av eldre dato.

Dører: Skyvedør i første etasje fra 2017.

Dører - 2: Resterende utvendige dører er fra byggeåret.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe og ovn er montert i byggeåret.
Ovn er ikke i bruk.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt på kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering: Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong.

Terrengforhold: Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

ANNET

Overbygd inngangsparti oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.

Yttervegger er kledd med trekledning.

Overbygd inngangsparti er ikke kontrollert.

GARASJE

Garasje oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.

Yttervegger er kledd med trekledning.

Metallplater med beslag og takrenner.

Ring mur i betong med betonggulv.

Stor slitasje med råte på dør til loft og rustdannelse på takplater.

TG2

Taktekking

Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Veggkonstruksjon

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Enkelte kledningsbord har slitasje.

Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Avføring fra mus ble registrert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll anbefales.

Kontroll av Anticimex vedrørende avføring fra mus anbefales.

Vinduer - 2

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Dører - 2

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden ble målt til 82 cm.

Slitasje på balkong ble registrert.

Store skjevheter ble registrert.

Søyler er i direkte berøring med bakkeplan.

Dette medfører fuktoppsug i tresøylene.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og eventuelt utskiftninger må påregnes.

Det anbefales og justere opp rekkverkshøyden til dagens krav på 1m.

Søyler bør heves slik at de ikke kommer i berøring av bakkeplan.

Overflater

Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Store ujevnheter i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering/utskifting etter ønske/ behov.

Pipe og ildsted

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Kontroll av pipe og ovn anbefales.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

Slitasje på dører av eldre dato.

Konsekvens/tiltak: Justeringer og på sikt utskiftninger anbefales.

Andre innvendige forhold

Grunnet gassutvikling ved brann er ikke ubeskyttet isopor godkjent som isolerings material.

Konsekvens/tiltak: Alle vegger mot betong bør kontrolleres. Der hvor det blir påvist isopor må veggene kles med minimum et lag 13mm gipsplate.

Kjeller - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering etter behov.

Kjeller - Stue/kjøkken - Avtrekk

Ventilasjonsanlegget har høy alder.

Konsekvens/tiltak: Service/kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering må påregnes.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Ventilasjonsanlegget har høy alder.

Konsekvens/tiltak: Service/kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget har høy alder.

Konsekvens/tiltak: Service/kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Det er ikke dokumentert service i løpet av de to siste år.

Konsekvens/tiltak: Service på varmepumpene anbefales.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta

en kontroll av det elektriske anlegget, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Dette er også årsaken til at det genereres tilstandsgraden 2.

Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Fuktsikring og drenering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak: For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Sprekker er av tilsynelatende stabil art.

Konsekvens/tiltak: Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

Terrengforhold

Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales fall av terreng bort fra bygning.

Det anbefales terrengfall fra bolig på 1:50 3meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Lekkasje og skader/rost ble observert.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utskiftninger av takrenner.

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på utvendige trapper iht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og

derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av

den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for

følgeskader ved en evt lekkasje. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Total renovering bør vurderes.

Kjeller - Bad - Generell

Bad fra 1984.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97).

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og

derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av

den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for

følgeskader ved en evt lekkasje. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Total renovering bør vurderes.

Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Bad/vaskerom av eldre dato.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Total renovering bør vurderes.

TGIU

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring:
- Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Området er regulert til bolig, felles lekeplass, park, ferdsel, offentlig bebyggelse, andre typer bebyggelse og anlegg (brygge/naust).

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

OPPVARMING

Varmepumpe, elektrisk

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.

PARKERINGSFORHOLD

2 garasjer

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger vedtak til nybygg datert 16.04.1963 og godkjente tegninger datert 02.04.1963
Det foreligger vedtak til bygging av garasje datert 28.04.1971 og godkjente tegninger datert 06.07.1970
Det foreligger vedtak til bygging av bislag datert 23.01.1976 og godkjente tegninger datert 26.11.1975
Det foreligger vedtak til bygging av tilbygg bolig datert 17.02.1989 og godkjente tegninger datert 13.01.1989 (utvidelse stue mot sør)
Det foreligger vedtak til bygging av tilbygg bolig og garasje datert 14.11.1989 og godkjente tegninger datert 23.10.1989

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.:

- Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger eller brukstillatelse på overbygg ved inngangsdør. Dette er dermed ikke lovlig oppført.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om bruksendring av kjeller til rom for varig opphold. Disse rommene ansees dermed som ikke godkjente.
- Det foreligger ikke godkjente tegninger som viser loft på garasje

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å

etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etg.: Entré, 4 soverom*, gang, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og terrasse. Overbygget inngangsparti.*
Kjeller: Gang, bod, 2 kontor, vaskerom, bad og stue/kjøkken*
2 garasjer
*ikke omsøkt og byggemeldt. Se pkt under ferdigattest/ brukstillatelse.

STANDARD

Hentet fra tilstandsrapport datert 31.12.25:

Enebolig fra 1964.

Leilighet i kjeller er oppgradert i 1984.

Garasje fra 1970.

Boligen har i hovedsak eldre overflater og bygningskomponenter.

Skyvedør og enkelte vinduer av nyere dato.

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av overflater og bygningskomponenter i forhold til alder.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

Komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 38 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Gang, bod, 2 kontor, vaskerom, bad, stue/
kjøkken*

Denne etasjen er ikke byggemeldt slik den fremstår i dag.
Det er ikke søkt om bruksendring til rom for varig opphold.
Kjøper må selv ta risikoen ved å søke om bruksendring.

1. etasje

BRA-i: 116 m² Entré, 4 soverom*, gang, trapperom, bad/
vaskerom, kjøkken, stue,
Soverom ved ytterdør har benevnelsen disponibelt rom på
tegning. Rommet er dermed ikke godkjent som soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

ANNET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Overbygd inngangsparti/garasje

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Innebygget inngangsparti på 36m² er medregnet under
Eksternt bruksareal (BRA-e)
Innebygget inngangsparti er ikke inntegnet på
byggegodkjent tegning.

Garasje

Loft har ikke målbart areal.

Kommentar:

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

Det foreligger ikke oppdaterte plantegninger for kjeller.

1 soverom i frøste etasje er beskrevet som Disp på
byggegodkjent tegning.

Innebygget inngangsparti er ikke inntegnet på
byggegodkjent tegning.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 068,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 419 580,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 678 320,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 174 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 193 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 183 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/28/854:

28.12.1964 - Dokumentnr: 8438 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:808

28.10.1963 - Dokumentnr: 305355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:808

GRUNNBOKSDATO

12.12.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter

eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler
MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den

standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per

e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VARDENESET 5

Tilstandsrapport Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 22.12.2025, selgers egenerklæring datert 11.12.2025, energiattest, grunnkart som følger vedlagt.

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

Tilstandsrapport

📍 Vardeneset 5 , 4029 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 854

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 12979-2119

Referansenummer: IU1990

Autorisert foretak: Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1964.
Leilighet i kjeller er oppgradert i 1984.
Garasje fra 1970.
Boligen har i hovedsak eldre overflater og bygningskomponenter.
Skyvedør og enkelte vinduer av nyere dato.
Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av overflater og bygningskomponenter i forhold til alder.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret.
Utvendig kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjon i tre.
Fast vindu i stue fra 2017.
Vindu på et soverom første etasje av nyere ukjent dato.
Vindu mot i stue mot hage og på et soverom er fra 2013.
Skyvedør i første etasje fra 2017.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i store trekk av eldre dato.

Pipe og ovn er montert i byggeåret.
Ovn er ikke i bruk.
Hulltaking er foretatt på kjøkken uten å påvise unormale forhold.
Trapp i tre.
Innvendig dører i tre og finer.
4 innvendige dører i kjeller av nyere dato.
Det ble påvist isopor mot betongvegg i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller fra 1984.
Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97).
Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.
Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

Bad/vaskerom første etasje av eldre dato.
Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i kjeller fra 1984.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk ventilasjon.
Kjøkken første etasje av eldre dato.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Vannstopper under benk på kjøkken i kjeller.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad.
2 varmepumper av nyere ukjent alder.
Varmtvannsbereider av eldre dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.
Grunnmur i betong.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ikke plantegninger for kjeller.

1 soverom i frøste etasje er beskrevet som Disp på byggegodkjent tegning.

Innebygget inngangsparti er ikke inntegnet på byggegodkjent tegning.

Overbygd inngangsparti

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

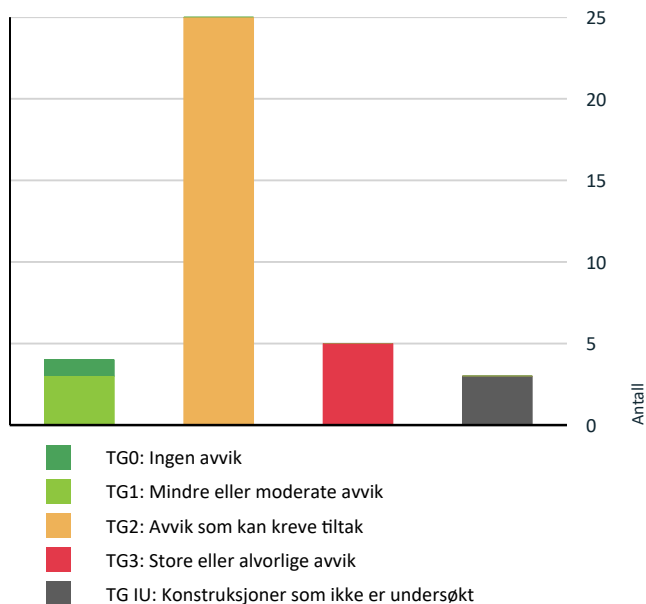
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

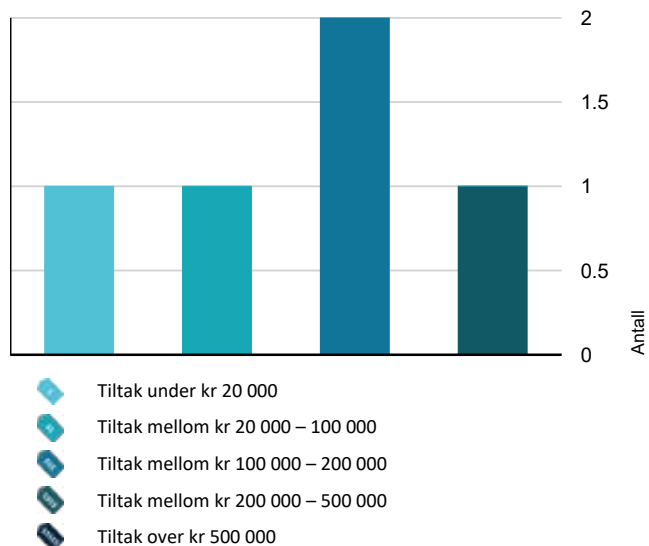
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30- 60 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.



Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskeren 700.320
Lekkasje og skader/rost ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av takrenner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Utvendig kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskeren 700.320
Enkelte kledningsbord har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.
Avføring fra mus ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

Kontroll av Anticimex vedrørende avføring fra mus anbefales.

TG 1 Vinduer

Fast vindu i stue fra 2017.

Vindu på et soverom første etasje av nyere ukjent dato.
Vindu mot i stue mot hage og på et soverom er fra 2013.

TG 2 Vinduer - 2

Resterende vinduer er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 1 Dører

Skyvedør i første etasje fra 2017.

TG 2 Dører - 2

Resterende utvendige dører er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til 82 cm.

Slitasje på balkong ble registrert.

Store skjevheter ble registrert.

Søyler er i direkte berøring med bakkeplan.

Dette medfører fuktoppsug i tresøylene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og eventuelt utskiftninger må påregnes.

Det anbefales og justere opp rekkverkshøyden til dagens krav på 1m.

Søyler bør heves slig at de ikke kommer i berøring av bakkeplan.



TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på utvendige trapper iht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er i store trekk av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevnheter, rift og merker ble observert.
Store ujevnheter i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og ovn er montert i byggeåret.
Ovn er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

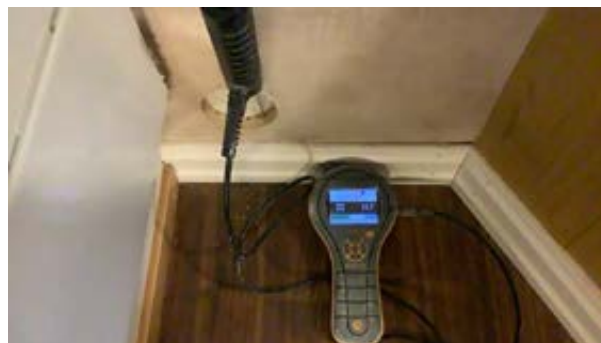
- Tiltak:

Kontroll av pipe og ovn anbefales.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt på kjøkken uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:

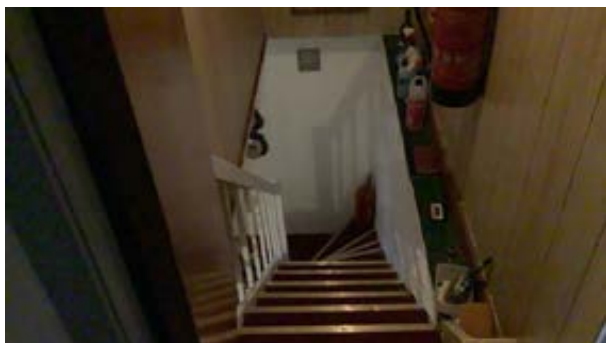
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.
4 innvendige dører i kjeller av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Slitasje på dører av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Justeringer og på sikt utskiftninger anbefales.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble påvist isopor mot betongvegg i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Grunnet gassutvikling ved brann er ikke ubeskyttet isopor godkjent som isolerings material.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Alle vegger mot betong bør kontrolleres.
Der hvor det blir påvist isopor må veggene kles med minimum et lag 13mm gipsplate.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Total renovering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 1984.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97).

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Total renovering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom av eldre dato.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Total renovering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 1984.

Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter behov.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken av eldre dato.

Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør.

Vannstopper er montert under benk på kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

2 varmepumper av nyere ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert service i løpet av de to siste år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på varmepumpene anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

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.
Ukjent
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?
Ukjent
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
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? Sjøkk 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

I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Dette er også årsaken til at det genereres tilstandsgraden 2.

Generell kommentar

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrøp som var normalt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

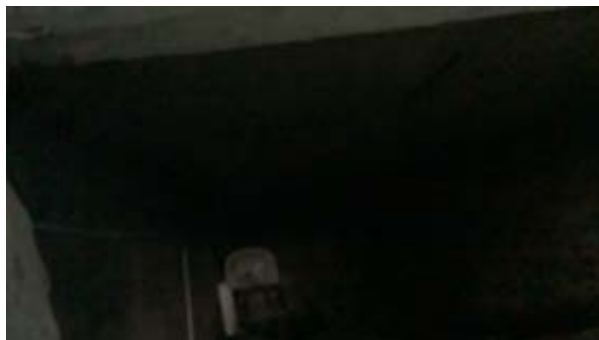
- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320
Sprekker er av tilsynelatende stabil art.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.



TG 2 Terrengforhold

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales fall av terreng bort fra bygning.

Det anbefales terrengfall fra bolig på 1:50 3meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Overbygd inngangsparti



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Overbygd inngangsparti oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.
Yttervegger er kledd med trekledning.

Overbygd inngangsparti er ikke kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.

Yttervegger er kledd med trekledning.

Metallplater med beslag og takrenner.

Ring mur i betong med betonggulv.

Stor slitasje med råte på dør til loft og rustdannelse på takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

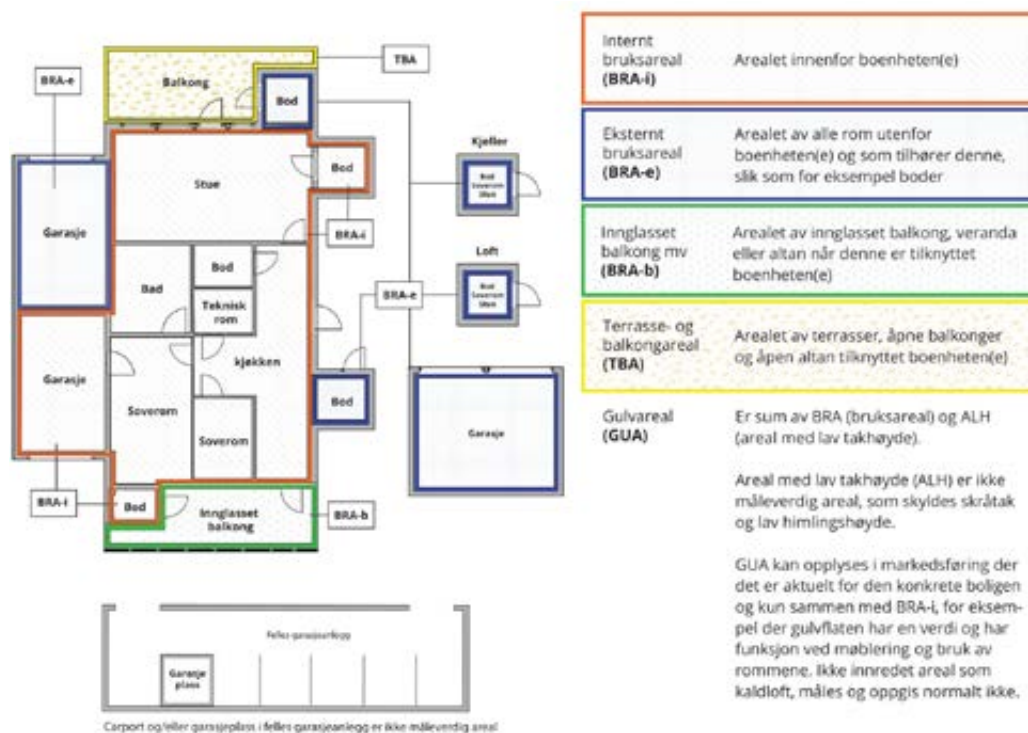
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	77			77	
Etasje	116			116	38
SUM	193				38
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken		
Etasje	Entré, 4 soverom, gang, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, kontor		

Kommentar

Innebygget inngangsparti på 36m² er medregnet under Eksternt bruksareal (BRA-e)
Innebygget inngangsparti er ikke inntegnet på byggegodkjent tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger for kjeller.

1 soverom i frøste etasje er beskrevet som Disp på byggegodkjent tegning.

Innebygget inngangsparti er ikke inntegnet på byggegodkjent tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Høyde i kjeller er i overkant av 2m.

Overbygd inngangsparti

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Overbygd inngangsparti	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	1
Overbygd inngangsparti	0	36
Garasje	0	27

Kommentar

Enebolig

Innvendig bod på 1m2 er medregnet i arealberegningen som S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Toril Wettergreen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	854		0	788.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vardeneset 5

Hjemmelshaver

Thorsen Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IU1990>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0317/25	
Selger 1 navn	
Toril Wettergreen	
Gateadresse	
Vardeneset 5	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4029
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Målfrid Thorsen
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Toril Wettergreen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 12-0317/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Wettergreen	7d4fe4bf7eee09c2e7c89 6a8a7d0196ea93df4e5	11.12.2025 13:39:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0317/25

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



Adresse

Vardeneset 5, 4029 STAVANGER

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250488

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4357108

Gårdsnummer

28

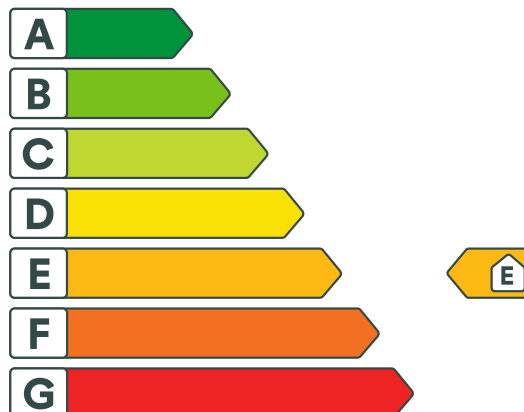
Bruksnummer

854

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1964

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

233,34 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

202,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 087 kWh

Adresse: Vardeneset 5, 4029 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/854/0/0
Dato: 2025-12-11
Målestokk: 1:500



Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

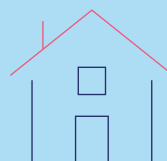
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0317/25

Adresse: Vardeneset 5, 4029 STAVANGER, gnr. 28, bnr.
854 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 40407662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/