

# Stiftelsesgata 4

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 3 250 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 43/48 kvm  
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



# Stiftelsesgata 4

**Flott hjørneleilighet sentralt i Stavanger. 2 soverom, veranda, heis og god standard. Attraktivt beliggenhet**

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Adresse         | Stiftelsesgata 4<br>4012 STAVANGER |
| Prisantydning   | Kr 3 250 000,-                     |
| Fellesgjeld     | Kr 68 423,-                        |
| Omkostninger    | Kr 95 940,-                        |
| Totalpris       | Kr 3 414 363,-                     |
| Fellesutgifter  | Kr 4 052,-                         |
| BRA-i/BRA Total | 43/48 m <sup>2</sup>               |
| Eierform        | Eierseksjon                        |
| Boligtype       | Eierleilighet                      |
| Byggeår         | 2009                               |
| Soverom         | 2                                  |
| Etasje          | 3                                  |

Velkommen til en svært sjarmerende og praktisk leilighet. Her bor du meget sentralt, med gangavstand til alt av byens fasiliteter og servicetilbud. Offentlig transport rett ved.

- På hjørne i 3.etg. - med heis
- 2 soverom
- God standard med helfliset bad og parkett på gulv
- Lyst og pent kjøkken med god skap- og benkeplass
- Balansert ventilasjon
- God planløsning og store vindusflater gir en god romfølelse
- Solrik veranda
- Flotte fellesområder
- Sykkelparkering

Innhold:

3.etg.: Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og veranda.

1.etg.: Bod

Felles terrasse/uteområder

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  |
| Plantegning       | 10 |
| Ditt nye nabolag  | 11 |
| Nøkkelinformasjon | 15 |
| Vedlegg           | 26 |
| Budgivning        | 67 |

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





Kjøkken - plass til spisebord



Kjøkken - praktisk innredet med god benk- og lagringsplass



Soverom 1



Bad - helfiset med varme i gulv



Soverom 2



Soverom 2

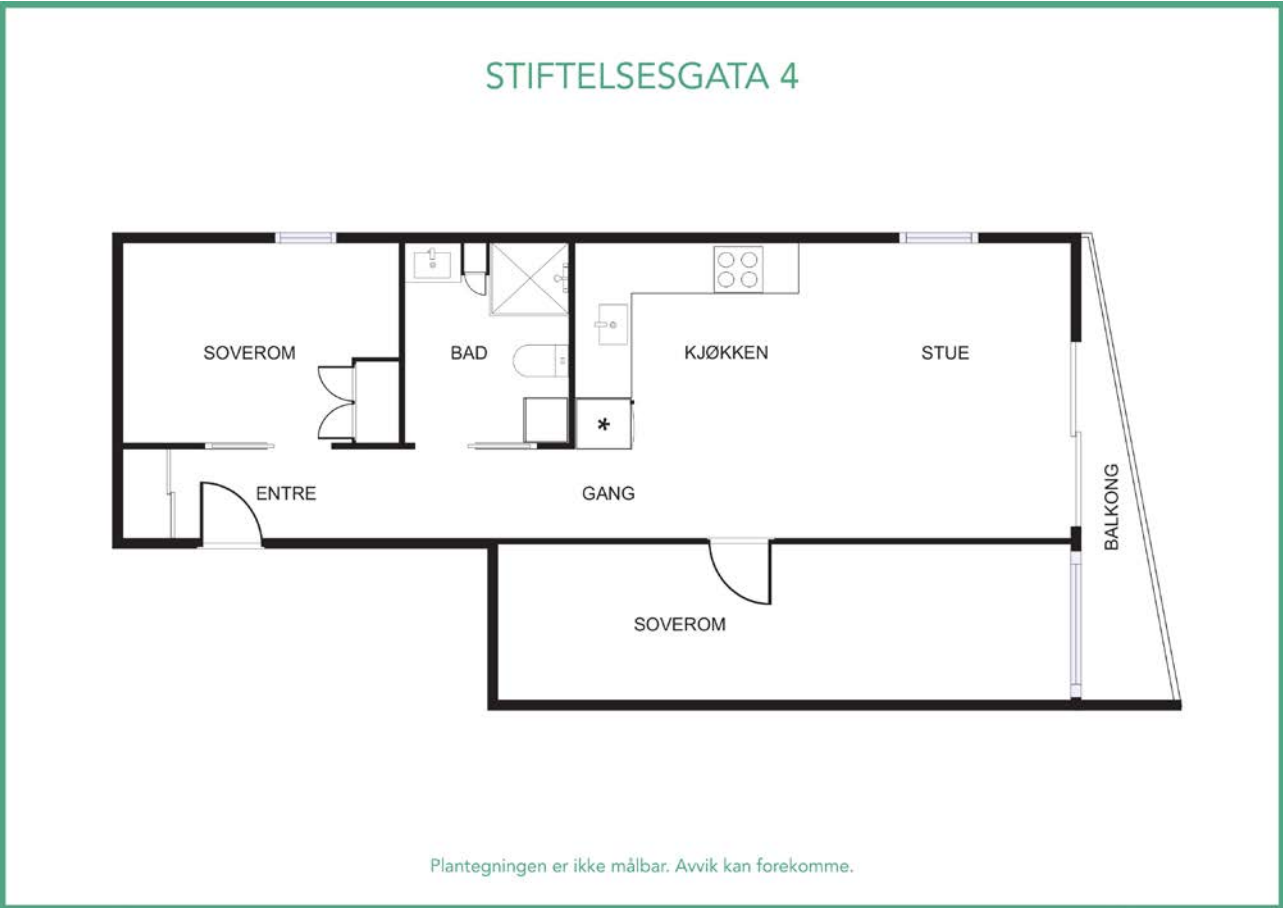


Fellesareal - flotte fellesareal i sameiet



Dronefoto

# Plantegning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Stiftelsesgata 4 har en svært sentral beliggenhet, med kort vei til kjernen av Stavanger sentrum. Dette gjør at alt av byens fasiliteter og servicetilbud ligger i gangavstand. Kort vei er det også til dagligvarebutikker. Kort vei til offentlig transport, med buss og togstasjonen like ved.

## ADKOMST

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



# Nabolagsprofil

Stiftelsesgata 4 - Nabolaget Bergjeland/Breiavatnet - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

## Offentlig transport

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 🚆 Jernbaneveien        | 2 min 🚶  |
| Totalt 23 ulike linjer |          |
| 0.2 km                 |          |
| 🚆 Stavanger stasjon    | 4 min 🚶  |
| Linje F5, L5           |          |
| 0.3 km                 |          |
| ✈ Stavanger Sola       | 17 min 🚶 |

## Skoler

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Storhaug skole (1-7 kl.)     | 6 min 🚶  |
| 274 elever, 19 klasser       |          |
| 0.5 km                       |          |
| Våland skole (1-7 kl.)       | 12 min 🚶 |
| 479 elever, 22 klasser       |          |
| 0.9 km                       |          |
| Nylund skole (1-7 kl.)       | 14 min 🚶 |
| 403 elever, 19 klasser       |          |
| 1.2 km                       |          |
| St. Svithun skole (8-10 kl.) | 6 min 🚶  |
| 442 elever, 27 klasser       |          |
| 0.5 km                       |          |
| Kannik skole (8-10 kl.)      | 13 min 🚶 |
| 677 elever, 36 klasser       |          |
| 1 km                         |          |
| Bergeland videregående skole | 2 min 🚶  |
| 700 elever                   |          |
| 0.1 km                       |          |
| Stavanger katedralskole      | 6 min 🚶  |
| 375 elever                   |          |
| 0.3 km                       |          |

## Ladepunkt for el-bil

|                  |         |
|------------------|---------|
| 🚗 Vaisenhusgaten | 1 min 🚶 |
| 🚗 Jernbanen      | 4 min 🚶 |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

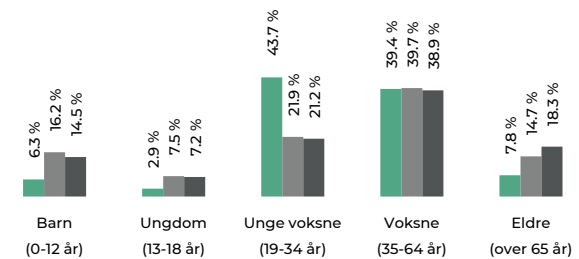
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

## Naboskapet

Høflige 54/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| St. Svithun barnehage (1-5 år) | 6 min 🚶  |
| 42 barn                        |          |
| 0.5 km                         |          |
| Nymansveien barnehage (1-5 år) | 11 min 🚶 |
| 44 barn                        |          |
| 0.9 km                         |          |
| Solvang barnehage (1-5 år)     | 13 min 🚶 |
| 84 barn                        |          |
| 1 km                           |          |

## Dagligvare

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Rema 1000 Byterminalen | 2 min 🚶 |
| Joker Jelsagaten       | 5 min 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent |         |
| 0.4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100

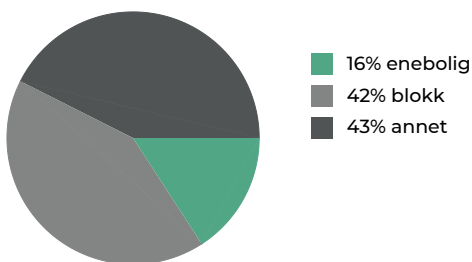
## Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Storhaug skole          | 6 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall            | 0.4 km |   |
| ⚽ Kyviksmarka             | 8 min  | 🚶 |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.6 km |   |
| 🏊 EVO Kannik              | 7 min  | 🚶 |
| 🏊 ICON Stavanger          | 9 min  | 🚶 |

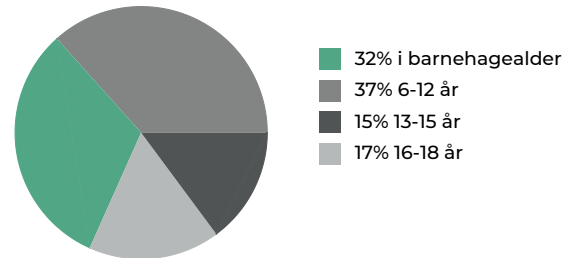
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

|                                  |       |   |
|----------------------------------|-------|---|
| 📍 Arkaden Torgterrassen          | 5 min | 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Svanen - Stavanger | 4 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

68%

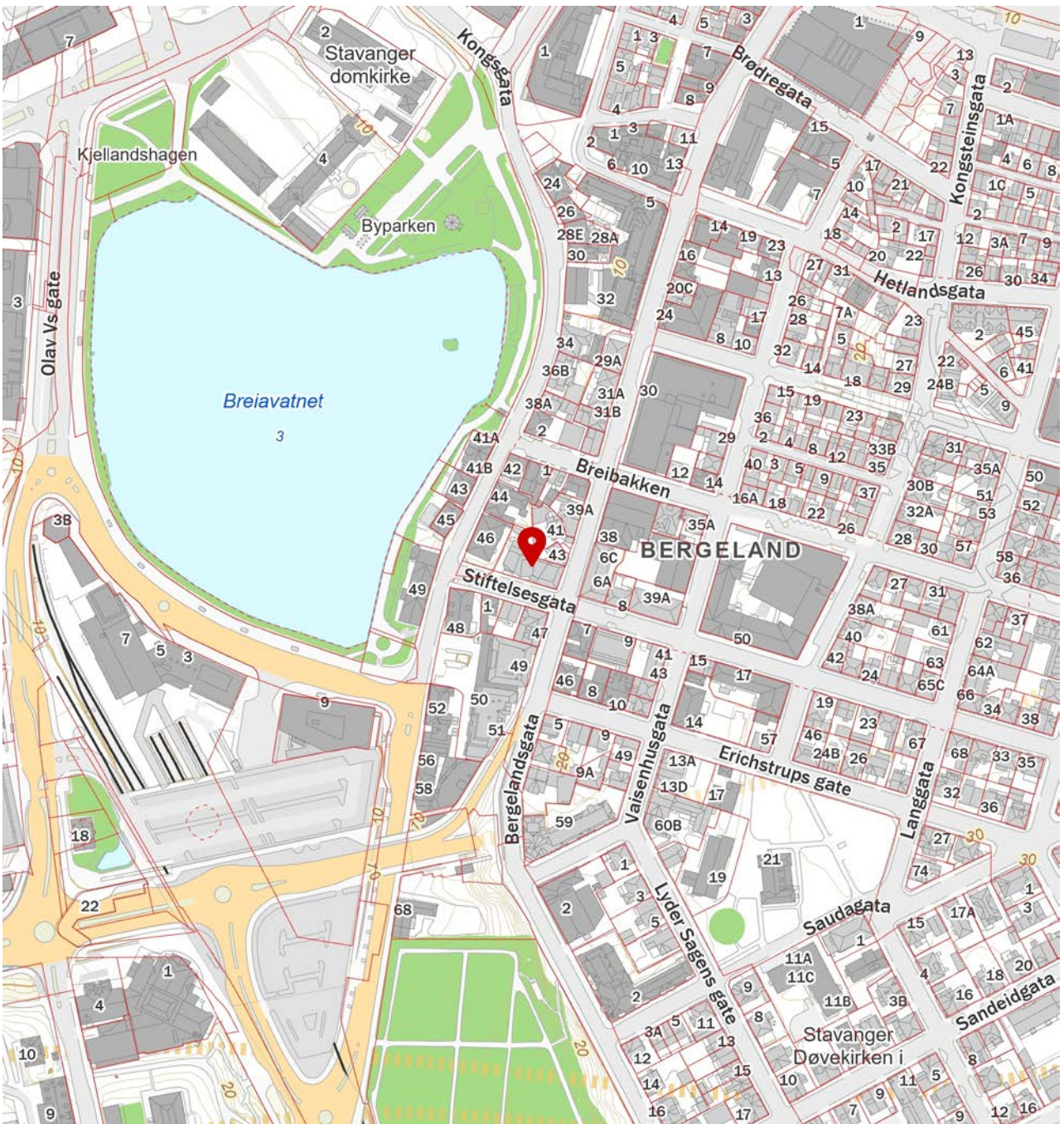
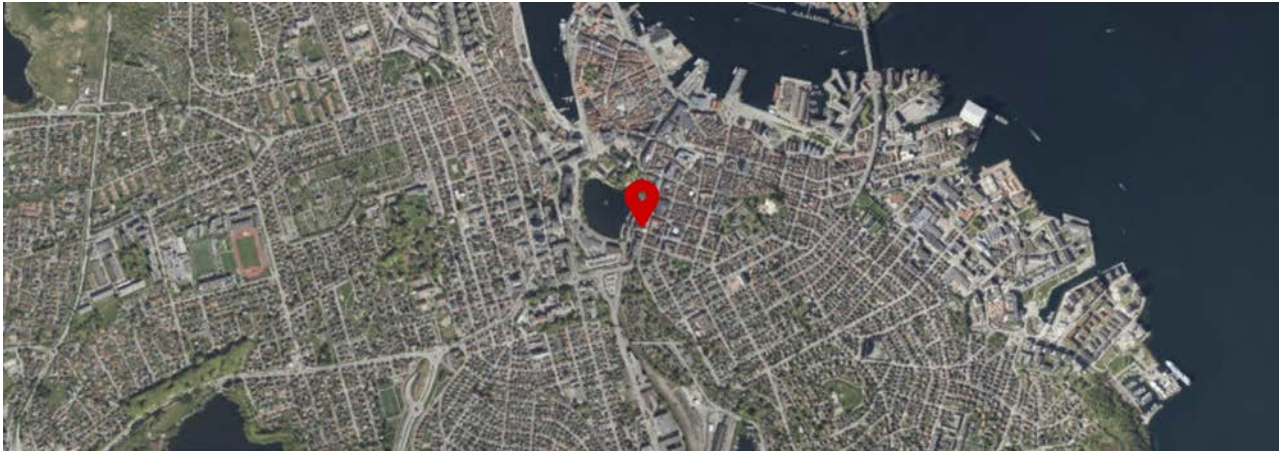
|                          |
|--------------------------|
| 📍 Bergjeland/Breiavatnet |
| 📍 Stavanger/Sandnes      |
| 📍 Norge                  |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 19% | 33%   |
| Ikke gift     | 68% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



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



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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER

### OPPDRAGSNUMMER

12-0101/26

### SELGER

Erika Kvaal

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 55, bruksnummer 85, seksjonsnummer 12,  
i Sameiet Breiavannet Terrasse med orgnr.: 994540556 i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### TOMT

Eiet tomt på 538 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd. Felles tomt for sameierne.

### SAMEIEBRØK

45/784

### TAKST

Tilstandsrapport datert 07.05.2026. utført av Bernt Petter Andersen.

### BYGGEÅR

2009

### BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et leilighetsbygg oppført i 2009 med originale bygningskonstruksjoner og overflater.

Bygningens veggkonstruksjon består av tre og betong.

Takkonstruksjonen er utført i tre med tett tekke.

Boligen er utstyrt med vinduer med isolerglass fra byggeåret og har en ytterdør i tre.

Tilknyttet leiligheten er en balkong med terrassebord og rekkverk i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Ujevnheter, rift og merker ble observert.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom - 3 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht.

Byggforskserien 700.320.

Bom (hulrom under fliser) ble observert.

Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.

Oppbrett ved terskel er mindre enn dagens krav.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.

Byggforskserien 700.320

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takteking

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Våtrom - 3 Etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Utover dette har ikke selger noen kommentarer.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. Området er regulert til bolig, bolig/forretning/kontor, allmenntillegget formål, annet kombinert formål, park, næring/kontor, forretning/kontor, friluftsområde.

Følger reguleringsplan Bebyggelsesplan for Bergelandsgata 45 (plan-ID 1381B2). Eiendommen er i planen regulert til blant annet boliger, bolig/forretning/kontor, bevaringsområde og felles avkjørsel. 15.12.2005

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål med områdenavn SF1.

Det pågår planarbeid i nærheten for 'Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass' (plan-ID 2829) og 'Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien' (plan-ID 2832). Begge er på stadiet planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø og H730 Båndlegging etter kulturminneloven, fastsatt i kommuneplanen.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

## **OPPVARMING**

Elektrisk

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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**

Det medfølger ingen fast parkering med leiligheten

## **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

## **ADGANG TIL UMLEIE**

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt ferdigattest på takløft den 02.04.2020 ifølge Stavanger kommune.

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 08.06.2011 ifølge Stavanger kommune.

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 16.09.2009 ifølge Stavanger kommune.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra originaletegninger. Det er ikke søkt om oppsett av vegg til soverom 2 i stue.

## **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**

3.etg.: Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og veranda.

1.etg.: Bod

Felles terrasse/uteområder

## **STANDARD**

Hentet fra tilstandsrapport datert 13.05.26:

"Leilighet i leilighets bygg fra 2009.

Originale bygningskonstruksjoner og overflater.

Overflater har ikke avvik utover normal slitasje.

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: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Balkong på 5 m<sup>2</sup> er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

Soverom fra stue er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 250 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 510,- pr år 2026

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 052,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

tv pakke, renter og avdrag fellesgjeld, strøm i fellesareal, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, vaktmester, honorar regnskapsfører og forretningsfører, lønnskostnader, renhold i fellesareal m.m.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 897 241,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 588 962,- som sekundærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 250 000,- (Prisantydning)

kr. 68 423,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 318 423,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 82 950,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 95 940,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 414 363,- (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:

27.02.2009 - Dokumentnr: 142928 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/784

#### GRUNNBOKSDATO

11.05.2026

#### FORSIKRINGSELSESKAP

Gjensidige

#### POLISENUMMER

89217671

#### OM SAMEIET

Sameiet Breiavannet Terrasse i Stavanger kommune består av 16 eierseksjoner, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner. Forretningsfører for selskapet er Resultat24 AS.

Sameiet har ingen vaktmestertjeneste.

Pågående saker:

- Planlagte endringer i fellesutgifter: Nei.
- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- Styret oppdaterer årlig en beredskapsplan som gir informasjon om hvordan beboere skal forholde seg i kritiske situasjoner, som brann, vannlekkasjer, feil i leiligheten osv.
- Snømåking og rengjøring av fellesområdene blir forslått tatt på dugnad.
- Vask av fellesområdene blir fordelt mellom de som ønsker å bidra. Man kan kjøpe seg fri og styret vil fastsette en pris pr. år for dette.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 68 423,- pr. 04.05.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: ,

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06-01-2026: 6.45% pa.

Nedbetaling over 15 år

Saldo per 04-05-2026: kr 1 192 073,-

Andel av saldo: kr 68 423,-

( siste termin )

flytende rente

IN-Ordning: Nei

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Innkalling/referat fra siste sameiermøte og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Utdrag fra årsregnskapet 2024:

Inntekter: kr. 810 668

Kostnader: kr. 784 424

Driftsresultat: kr. 26 244

Resultat: kr. -66 432

Budsjett 2025: 35 276,-

#### **FORRETNINGSFØRER**

Resultat 24 AS

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt med husdyrhold. Dyreholdet skal meldes til styret. Se nærmere vedlagte husordensregler.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Plantegninger:

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.

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.

#### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

#### **EIERBEGRENSNING**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **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**

14.05.2026

#### **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  
Mobil: 404 07 662

#### **MEGLERS VEDERLAG**

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum |              | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 9 900,-  | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 7 900,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                           | kr. 18 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. 3 000,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing       | kr. 2 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover

avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **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.

### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### **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 eiendomsmeidler eller en bygnings sakkyndig 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 gjennomgås 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.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 13.05.2026, selgers egenerklæring datert 12.05.2026, energiattest, grunnkart, reguleringsplankart, vedtekter, husordensregler som følger med. 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.

#### **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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved

utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble 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

## STIFTELSESGATA 4

Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 13.05.2026, selgers egenerklæring datert 12.05.2026, energiattest, grunnkart, reguleringsplankart, vedtekter, husordensregler som følger med.

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

📍 Stiftelsesgata 4 , 4012 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 55, bnr. 85, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 12979-2171

Eiendomsverdi ref nr: EO8040

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 2009.  
Originale bygningskonstruksjoner og overflater.  
Overflater har ikke avvik utover normal slitasje.  
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tett tekke.  
Konstruksjon i tre og betong.  
Takkonstruksjon i tre.  
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.  
Normal levetid på vinduer er 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.  
Vedlikehold/utskifting ved sameie.  
Ytterdør i tre.  
Normal levetid på utvendige dører er 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.  
Vedlikehold/utskifting ved sameie.  
Balkong med terrassebord.  
Rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater.  
Vegger har malte overflater.  
Himling har malte overflater.  
Innvendig dører i tre og finer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Flis på vegg og malt innvendig tak.  
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
2 plast sluker med metallrister.  
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.  
Dusj med glassdør.  
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.  
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.  
Den kan være skjult.  
Balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.  
Mekanisk ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.  
Avløpsrør i plast.  
Balansert ventilasjon  
Varmtvannsbereider fra byggeåret.

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

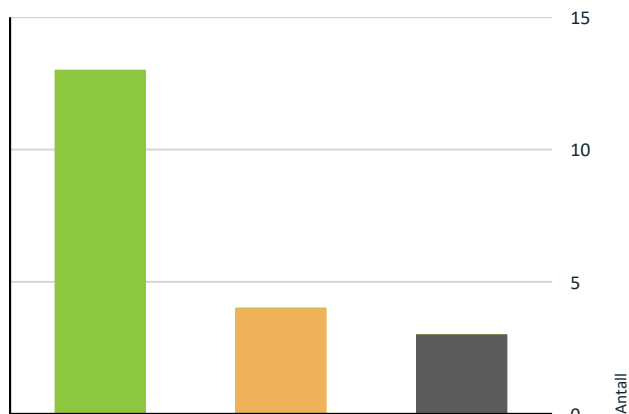
### Boligbygg med flere boenheter

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

Soverom fra stue er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår Kommentar

2009

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

Balkong med terrassebord.  
Rekkverk i tre.



## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Tett tekke.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Konstruksjon i tre og betong.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret.  
Normal levetid på vinduer er 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.  
Vedlikehold/utskifting ved sameie.

### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør i tre.  
Normal levetid på utvendige dører er 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.  
Vedlikehold/utskifting ved sameie.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Parkett på gulvoverflater.  
Vegger har malte overflater.  
Himling har malte overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ujevnheter, rift og merker ble observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskeren 700.320.

Bom (hulrom under fliser) ble observert.

Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.

Oppbrett ved terskel er mindre enn dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

2 plast sluker med metallrister.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.



### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandeblender.

Toalett montert på gulv.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.

Den kan være skjult.



### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.

### 3 ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rør i rør system.



#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon

#### 1 TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereider fra byggeåret.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

11. 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.**

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



# 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

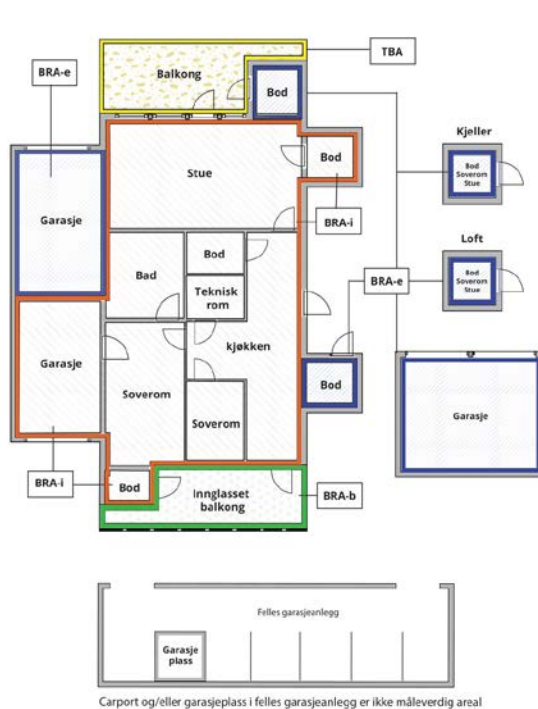
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggetekniske 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| 3 Etasje       | 43                            |                             |                            | 43  | 5                               |
| <b>SUM</b>     | <b>43</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>48</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |  | Bod                         |                            |
| 3 Etasje | Gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom |                             |                            |

### Kommentar

Balkong på 5 m<sup>2</sup> er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverom fra stue er ikke inntegnet på byggegodkjente tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

|             |                       |               |
|-------------|-----------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b>      | <b>Rolle</b>  |
| 07.5.2026   | Bernt Petter Andersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

|                      |             |             |             |             |                  |                       |                   |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b>       | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b>     | <b>Kilde</b>          | <b>Eieforhold</b> |
| 1103 STAVANGER       | 55          | 85          |             | 12          | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant     |
| <b>Adresse</b>       |             |             |             |             |                  |                       |                   |
| Stiftelsesgata 4     |             |             |             |             |                  |                       |                   |
| <b>Hjemmelshaver</b> |             |             |             |             |                  |                       |                   |
| Kvaal Erika          |             |             |             |             |                  |                       |                   |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 11.05.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 11.05.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 omsluttede 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 12979-2171

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 15 av 16

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EO8040>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |             |
|---|-------------|
| Meglerfirma   |             |
| Notar Stavanger   |             |
| Oppdragsnr.   |             |
| 12-0101/26  |             |
| Selger 1 navn   |             |
| Erika Kvaal   |             |
| Gateadresse   |             |
| Stiftelsesgata 4  |             |
| Poststed  | Postnr      |
| STAVANGER   | 4012        |
| Er det dødsbo?  |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |             |
| Avdødes navn  |             |
| Er det salg ved fullmakt?   |             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |             |
| Hjemmelshavers navn   | Erika kvaal |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |             |
| Når kjøpte du boligen?  |             |
| År  | 2023        |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |             |
| Antall år   | 2           |
| Antall måneder  | 11          |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |             |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |             |
| Forsikringsselskap  |             |
| Polise/avtalnr.   |             |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: EK

1

Document reference: 12-0101/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: EK

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 overtagelse. 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

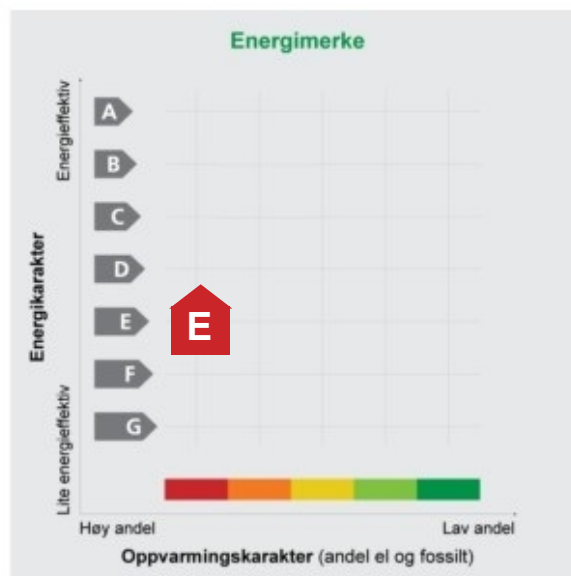
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Erika Kvaal    | fea11968c8a6c84dbdc22<br>20025e488d7c5662944 | 12.05.2026<br>08:29:41 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 12-0101/26

- 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               | Stiftelsesgata 4                     |
| Postnr                | 4012                                 |
| Sted                  | STAVANGER                            |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 55                                   |
| Bnr.                  | 85                                   |
| Seksjonsnr.           | 12                                   |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 4884558                              |
| Bolignr.              | H0306                                |
| Merkenr.              | 5197c6dd-0468-468f-b60a-5e4bd65c7806 |
| Dato.                 | 23.02.2023                           |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2009

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** Betong

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 43

**Detaljert vegger:** 5

**Detaljert vindu:** Nei

Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stiftelsesgata 4  
Postnr/Sted: 4012 STAVANGER  
Bolignr: H0306  
Dato: 23.02.2023 14:12:29  
Energimerkenr: 5197c6dd-0468-468f-b60a-5e4bd65c7806

Gårdsnr: 55  
Bruksnr: 85  
Seksjonsnr: 12  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 4884558

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### 1. Generelt

Ordensregler og rutiner er ikke bare plikter, men snarere rettigheter.

Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro, orden og gode boforhold i sameiet. Hver enkelt seksjonseier og beboer må derfor i egeninteresse gå inn for å overholde reglene og rutineene som er nødvendig for at sameiet skal bli et så trivelig sted som vi ønsker. For øvrig legges eierseksjonslovgivningen til grunn for sameiets virke.

### 2. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller området for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet.

Det skal være ro mellom kl. 24.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og eller annet utstyr som lager støy ikke tillatt.

Dersom en skal avholde festligheter, eller foreta andre aktiviteter som kan medføre en viss støy rådes en til å informere sine nærmeste naboer på forhånd.

### 3. Bilparkering

Biler skal parkeres på seksjonens oppmerkede garasjeplass i de innendørs lukkede parkeringsanleggene. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt uten nærmere anvisning av styret.

En garasjeplass skal kun benyttes til parkering av bil, motorsykkel eller vanlig sykkel.

Bildekk kan oppbevares på egen garasjeplass, men da opphengt på vegg.

Andre rekvisitter som beholdere med spylevæske, vaskemidler, bøtter, filler m.v. skal ikke oppbevares på garasjeplassen, dertil har hver seksjon sin bod.

### 4. Sykkelparkering

Sykler skal fortrinnsvis parkeres i sameiets sykkelstativ. Sykler tillates ikke parkert i trappegangene eller i gangen i 1. etasje.

### 5. Motorsykler m.v.

Motorsykler, mopeder, vogner mv, må ikke plasseres i fellesarealer uten nærmere anvisning av styret.

### 6. Utvendig parkering - gjesteparkering

Sameiet har ingen gjesteparkering. Plassen foran sykkelparkeringen kan kun disponeres av servicebiler til bygget.

### 7. Bilvask

Sameiet disponerer ingen vaskeplass for biler, vi må forta dette andre steder.

### 8. Dører og lukking

Alle ytterdører, og garasjeporter skal holdes låst. Dører til indre fellesrom skal holdes lukket til enhver tid. Garasjeportene åpnes med automatiske portåpner. For å unngå at uvedkommende slipper inn, plikter enhver å påse at garasjeporten lukker etter ut- og innkjøring. Ingen må slippe inn personer uten å forsikre seg om at vedkommende tilhører sameiet eller har noe i sameiets bygninger å gjøre.

### 9. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navnelapper for ytterdørklokke hos styret.

---

Styret ved formannen fremskaffer disse. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

#### **10. Nøkkelrequisisjon**

Nye nøkler bestilles ved henvendelse til styret som utsteder en nøkkelbestilling. Nøkler hentes hos låseselskapet og betales av seksjonseier ved henting

#### **11. Heisalarm**

Heisalarmen er tilknyttet Noralarm ved direkte telefonlinje. Alarmknappen må holdes inne i 5 sekunder for å få kontakt.

#### **12. Brannalarm**

Sameiet har pr. i dag direkte kobling mot brannvesenet. Boligseksjonene og felleområdene er bygget som egne brannceller med sprinkleranlegg. Dette skal i utgangspunktet slukke en brann innenfor hver boligseksjon.

Ved evakuering skal trappen benyttes som rømningsvei, ikke bruk heisen.

Røkvarsleren er den enkelte leilighets brannvarsling. Husk å prøve røkvarsleren regelmessig og skift batteri årlig.

Hver boligseksjon skal være utstyrt med et pulverapparat som hver seksjonseier plikter å holde i orden og kunne bruke ved branttillop i egen boenhet.

#### **13. Grilling**

Grilling er omgang med åpen ild. Bruk av grill på terrassen må skje i kontrollerte former hvor alle sikkerhetsregler for en slik aktivitet er fulgt.

Dette bør blant annet innebære og ha brannslukkingsapparatet i beredskap.

#### **14. Røyking**

Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealene, dette inkluderer garasjeanlegg, trappeganger, heisesluser og heiser. Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong. Ei heller skal sigarettstumper kastes foran inngangsdørene eller andre steder på fellesområdet.

#### **15. Kjellerbod**

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted.

#### **16. Dyrehold**

Sameiet vil ikke nekte noen å ha kjeldedyr i boligen. Det forutsettes at dette ikke medfører sjenanse for andre beboere, eller naboer. Styret ønsker å få beskjed når noen anskaffer seg sådanne.

#### **17. Vaktmester.**

Vi har i dag ingen vaktmestertjeneste. Utsetting av bosscontainere blir fordelt mellom noen leiligheter. Snømåking og rengjøring av fellesområdene blir forslått tatt på dugnad. Vask av fellesområdene blir fordelt mellom de som ønsker å bidra. Man kan kjøpe seg fri og styret vil fastsette en pris pr. år for dette, det samme gjelder utsetting av bosscontainere.

**18. Bruksrett og vedlikeholdsplikt.**

De områder som seksjonseiere har eksklusive bruksrett til skal vedlikeholdes av bruksrettshaver. Det være seg terrasseområder, plattinger m.m. Vedlikeholdet skal være av en slik standard at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller gir anlegget et dårlig inntrykk.

**19. Avfallsbehandling**

Sameiet har i samarbeid med Stavanger kommune etablert en selvbetjent miljøstasjon for avfallsbehandling. Dette innebærer at avfall skal sorteres i følgende 6 kategorier: Papir – Matavfall – Glass og metallemballasje – Plast – Restavfall – Farlig avfall. Containerne i fargekode er plassert i sameiets innendørs avfallsromm og er tydelig merket. Det er avgiften for restavfall (sort container) som koster mest. Det påhviler enhver beboer å sortere avfall optimalt slik at antall sorte containere kan reduseres til et minimum. Dette er samtidig gunstigst for miljøet. Hvordan sorteringen skal gjøres er vist med plansjer utarbeidet av Stavanger kommune oppslått på veggen i avfallsrommet. Seksjonseier må tilrettelegge for sortering i egen boenhet, der sorteringen egentlig starter. Restavfall og matavfall pakkes godt inn før det kastes. Pappesker og lignende komprimeres og brettes så godt sammen som mulig. Avfall skal ikke lagres på terrasser eller i ganger utenfor leilighet over noen tid før det kastes. Når containerne står utendørs for tømning skal avfall bringes ut og legges i containerne og ikke plasseres på gulvet i avfallsrommet eller andre steder. Vi har plikt til å låse containerne før de settes ut, det vil si at man ikke må fylle i en container slik at lokket ikke kan lukkes.

Gjenstander som skal kastes som ikke faller inn under containersorteringen og som heller ikke egner seg til å plassere i container, skal beboerne selv bringe til kommunalt deponi utenfor sameiet. Det være seg møbler, datautstyr, fjernsyn, utrangerte griller m.v.

**20. Hagen**

Hagen stelles og vedlikeholdes i sommerhalvåret av dugnadsgjengen. Ved benyttelse av hagen skal støy unngås, og bruken skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

**21. Utvendig vask av vinduer og terrasser**

Vask av vinduer utvendig skal skje på en slik måte at det ikke skjemmer for nedenfor liggende leiligheter. Det samme gjelder ved rengjøring av balkonger og terrasseplattinger.

**22. Drenering.**

Dreneringsspor og sluker i balkonggulv/terrassegulv skal holdes åpne kontinuerlig.

**23. Ventilasjon**

Ventilasjon i boligseksjonen er selvstendige enheter, og således i utgangspunktet seksjonseiers eget ansvar. Filtre i villaventvifter bør skiftes minst en gang pr. år. Dersom dette ikke gjøres, vil viftene gå tett av støv og dritt, og dermed ikke fungere.

**24. Utleie av seksjon**

Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å informere beboer om sin seksjon, om sameiets regler og rutiner og å påse at beboer følger disse. Seksjonseier plikter også ved utleie, for alle praktiske formål og av sikkerhetsmessige grunner, å gi styret informasjon om leieforholdet, som å oppgi navn og telefon nummer til leietager, og beboer dersom dette ikke er samme person.

**25. Utleie av garasjeplass og bod**

Dersom man leier ut garasjeplass til person som ikke bor i B. T. Skal styret ha navn og adresse på personen, samt bilnummer og biltype. Det skal ikke leveres ut nøkkel, kun garasjeåpner, på grunn av sikkerhet.

**26. Beredskapsplan og varsling**

Styret oppdaterer årlig en beredskapsplan som gir informasjon om hvordan beboere skal forholde seg i kritiske situasjoner, som brann, vannlekkasjer, feil i leiligheten osv. Meld fra til styret om alle uregelmessigheter av betydning.

**27. Forsikring**

Sameiet har en totalforsikring i KLP polisenr: 2321572

Denne dekker skade på bygninger, garasjeanlegg.

Den dekker ikke seksjonseier eller beboers innbo og løsøre, ei heller biler, motorsykler, sykler eller innhold i boder.

**28. Konsekvenser av regelbrud og skade.**

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller grov overtredelse av sameiets regler.

**29. Gyldighet.**

Ordensregler og rutiner gjelder fra dags dato og frem til de blir erstattet av regler og rutiner av nyere dato. Endringer gjøres av styret ved behov.

Stavanger, 2. februar 2010.

Revidert: 27. oktober 2010.

Revidert: 5. september 2012.

Revidert: 21. mai 2024.

For Styret i Sameiet Breiavannet Terrasse

---

Ellen Mæhlum  
Styreleder

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE**

**§ 1 Navn**

Sameiet navn er: Sameiet Breiavannet Terrasse

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 16 eierseksjoner i eiendommen gnr 55 bnr 85 i Stavanger kommune, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner.

**§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

**§ 4 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avlagte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører, dersom det i årsmøte i forkant besluttes at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan gi forretningsfører instruks, fastsette lønnen hans, føre tilsyn med at han utfører sine plikter samt si ham opp eller gi ham avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksfør når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 5 Ordinært årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## **§ 6 Bruk og husorden**

Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Stavanger kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanlig brukt til, med mindre den aktuelle del av fellesarealet er utlagt til eksklusiv bruk i henhold til disse vedtekter eller beslutning i sameiet.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i henhold til sameierbrøkene.

Felles utvendig ledninger rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Det må oppgis fullt navn på leietaker, emailadresse, mobilnummer på hovedleietaker.

Sameiet er opprettet til boligformål, og tilnærmet hotellvirksomhet (korttidsleie) for den enkelte eierseksjon, er derfor i strid med byggets hovedformål, og derfor ikke tillatt.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 02.03.2015. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/ registreringsgebyr (pr 02.03.2015 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 02.03.2015 750,-).

Dersom en seksjonseier påfører sameiet kostnader har styret rett til å vedta at disse kostnadene viderebelastes seksjonseier. Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefakturering fattes i samsvar med vedtektene.

## **§ 7 Vedrørende parkeringsplasser**

Seksjonene som har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass er angitt i Parkeringsboken, som er vedlagt. Hver seksjonseier i sameiet står fritt til å selge eller kjøpe eksklusiv bruksrett til parkeringsplass av en annen seksjonseier i sameiet. Det presiseres at eksklusiv Bruksrett av parkeringsplasser ikke kan selges til noen som ikke er seksjonseier i sameiet. Parkeringsplassenes plassering fremgår av plantegning over kjelleretasjen.

## **§ 8 Generelt**

For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

---

Sandnes, 26. mai 2025



# Grunnkart

Adresse: Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 55/85/0/12  
Dato: 2026-05-04  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



Kartverket, Geovest, kommuner og Avinor 2024. Geodata AS



## 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, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

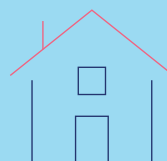
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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: 12-0101/26

Adresse: Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER, gnr. 55, bnr.  
85, snr. 12 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)