

Syftesokbakken 26A

HAFRSFJORD

notar



Prisantydning Kr 7 200 000,- Boligtype Tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 162/162 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Syftesokbakken 26A

Romslig enebolig med hjemmekino og flott utsikt.

Adresse	Syftesokbakken 26A 4046 HAFRSFJORD
Prisantydning	Kr 7 200 000,-
Omkostninger	Kr 181 090,-
Totalpris	Kr 7 381 090,-
BRA-i/BRA Total	162/162 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2000
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til en enebolig i Syftesokbakken 26A. Området er kjent for sin familievennlige atmosfære, nærhet til skoler, barnehager og gode turmuligheter. Flotte rekreasjonsmuligheter like ved Offentlig transport og dagligvarebutikker er lett tilgjengelig. Stue, bad, kjøkken og hjemmekino er nylig modernisert.

Boligen, oppført i 2000 og påbygget i 2019, har et bruksareal på 162 m² fordelt over tre etasjer. Planløsningen inkluderer hall, vaskerom, hjemmekino, stue/kjøkken, tre soverom og to bad. Balkongen har utgang fra stue/kjøkken, men har behov for oppgradering. Eiendommen har også en praktisk bod og moderne elektrisk anlegg. Dette er en bolig med potensial for å skape ditt drømmehjem.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	22
Vedlegg	34
Budgivning	77

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



Terrassen gir en god utsikt over nærliggende områder og vann.



Fra boligen er det utsikt mot vannet og omgivelsene i nærområdet.



Innkjørselen leder til en privat inngang med tilhørende uteplass.



Uteområdet inkluderer en bod med lagringsmuligheter og plass til grill.



Balkongen er avgrenset med rekkverk og har plass til utemøbler.



Skyvedørgarderobe gir praktisk oppbevaringsløsning i rommet.



Trapp til andre etasje har sikkerhetsrekkverk på begge sider.



Vaskerommet er utstyrt med fliser på gulvet og opplegg for vaskemaskin, samt benkseksjon for praktisk bruk.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område på Søre Sunde/Olafshagen i Stavanger. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite støynivå. Det finnes flere balløkker i nærheten, som Primstaven og Skredbakka, begge innen 8 minutters gangavstand.

Offentlig transport er lett tilgjengelig. Ekrehaugen bussholdeplass ligger 6 minutters gange unna og betjenes av buss nr 2, 3, 37, X76 og N84. Stavanger stasjon, som ligger 15 minutter unna med bil

Servicemuligheter er godt dekket med dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi Sunde innen 15 minutters gangavstand. For større innkjøp og tjenester ligger AMFI Madla kjøpesenter og Apotek 1 Hjorten Stavanger 8 minutter unna med bil.

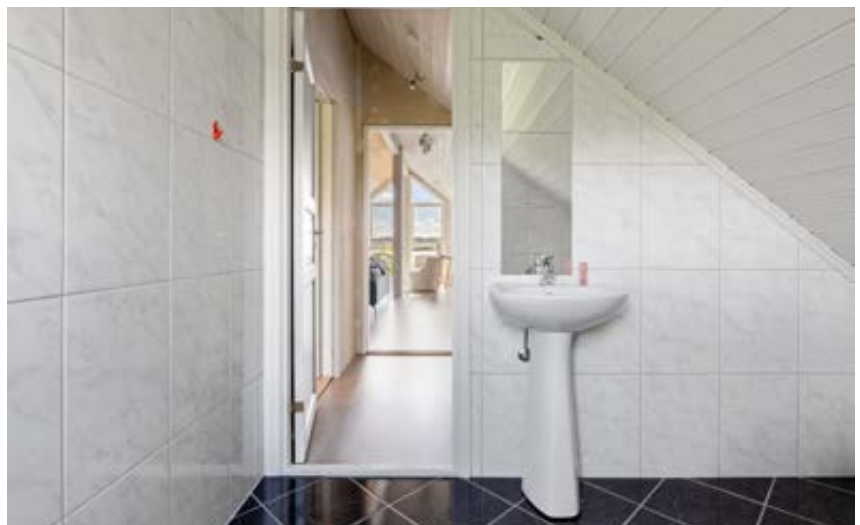
Området har flere skoler og barnehager i nærheten. Sunde skole (1-7 kl.) ligger 9 minutters gangavstand unna, mens Revheim skole (8-10 kl.) er 20 minutter unna med bil. Malthaug barnehage og Sunde barnehage ligger henholdsvis 5 og 6 minutters gangavstand fra eiendommen.

Dette er et attraktivt område med gode fasiliteter og et trygt nabolag.

ADKOMST

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Syftesokbakken 26A, 4046 HAFRSFJORD

OPPDRAKSNUMMER

12-0138/26

SELGER

Paul Andre Selbach

MATRIKSEL

Gårdsnummer 40, bruksnummer 243, seksjonsnummer 2, i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 859 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende tomt med flott utsikt. Flotte steinlagte murer som sikrer god flyt på tomten med flere bed og pryd busker samt flere terrasser

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.06.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

2000

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein fra 2000 og 2019. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Det er to typer takstein på taket fra hhv H-pannen fra 2000 og Skarpnes fra 2019. Halve levetiden for denne type tak er rundt 33 år.

Nedløp og beslag: I hht. Byggforskerseriens byggedetalj 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av takrenner/nedløp. Kort intervallutskifting 20 år, lang intervall 30 år.

Samme forventbare levetid anses å være gjeldene også for øvrige beslag i overganger på taket. Takhatter av sink og stelehvite med samme utskiftingsintervall.

Halve levetiden er passert for de eldste delene.

Veggkonstruksjon: Utvendig kledning er i normal stand på

alle tilgjengelige sider. Normalt vedlikeholdsbehov i partier. Kledning som støter mot nabodel er ikke kontrollert på nært hold.

Musesperre montert i kontrollposter.

Kledning som gjelder for påbygget del er fra 2019.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktagninger er derfor ikke mulig.

Byggeårets byggeskikk var med tilhørende lufting i takkonstruksjonen.

Vinduer: Vinduer fra 2000 i forventbar stand jf. alder med vedlikeholdsbehov. Ett vindu har brudd i glass og må skiftes.

Vinduer - 2019: Alle vinduer fra 2019 er levert av Gilje Trevare med produksjonsår 2019. Det er pr. dato ingen kjente feil med vinduer av denne årsmodellen. Takstbransjen er informert om at vinduer fra 2010-2013 er å betrakte som risiko.

Dører: Entredør i normal stand jf. alder. Skyvedør er levert av NorDan i normal stand fra 2019.

Det er avvik med defekter i pakning (katt).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue/kjøkken har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier. tekkingen med Protanbelegg er fra 2019.

Innvendig:

Rom Under Terreng: Hjemmekinoen er oppbygget av to lag med gipsplater og sponplate bak disse. Hulrom er isolert og uten bruk av plast som anbefalt for rom under terreng.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot

grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 12-15,9 vekt% = Tørt TG 1

Det er målt 12,2 vekt% i målepunkt. Det kan ikke utelukkes andre verdier andre steder som kan være høyere og lavere enn målepunkt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

Fuktsikring og drenering: Til orientering: Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Grunnmur og fundamenter: Bygget er oppført på stabil byggegrunn. Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Støpestag kan med fordel etterfylles med mørtel.

Terrengforhold: § 2-17. Terrengforhold
Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt. Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er fremdeles ikke passert.

TG2

Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik.: Nedre del av vindski på oppsiden har råte.

Det mangler snøfangere på deler av taket jf. krav i byggeår.
Konsekvens/tiltak: I distriktet har det ikke bransjenorm å montere snøfanger selv om dette er et krav.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Ut fra alder vil det alltid være risiko for at punktering mellom glass vil forekomme.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik.: Balkongen har svikt når man går i ytre deler av denne. Årsaken er at bæredrager er for nær yttervegg.

Konsekvens/tiltak: Balkongen har svikt i de ytre delene grunnet feil plassering av bæredrager. Det bør vurderes å forsterke eller ombygge bæringen slik at 1/3 av balkongen er utenfor drager og 2/3 innenfor, for å sikre tilstrekkelig stabilitet.

U.etg. - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik.: Det foregår ikke vannsøl på vegger i rommet, avviket er av den grunn forskriftsrelatert til § 2-2 og NS-3600.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres vannsikre overflater på vegger i våtsoner for å oppfylle kravene i NS-3600 og forskrift § 2-2.

U.etg. - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

U.etg. - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er synlig ved dør, der det

mangler kantflis.

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

1.etg. - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik.: Det er montert en glassvegg med hyller bak denne. Denne er festet med skruer i vegg, partier med skruer har i realiteten punktert membran.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke dokumentasjon på utførelsen og løsningen kan medføre muligheter for avvik raskere enn uten å perforere flis/membran.

1.etg. - Bad - Overflater Gulv

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

Nivåforskjellen er målt til 20 mm mellom sluk og dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er ikke mulig å gjennomføre tiltak for å oppheve avviket.

2.etg. - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik.: Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Ut fra observasjoner i kott er stenderavstand cc 60/60 og ett lag gips. Ved fliselegging skal stenderavstand normalt være cc 30/30.

Konsekvens/tiltak: Tiltak bør vurderes opp mot eventuell oppgradering til dagens krav til våtrom.

2.etg. - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak: Samlet sett bør forholdene vurderes nærmere, og nødvendige utbedringer av fliser og fallforhold bør gjennomføres.

2.etg. - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik.: Boblekar mangler frontpanel,

dette var under planlagt utskifting.

Konsekvens/tiltak: Det har ingen hensikt å bytte til boblekar uten at badet oppgraderes til dagens standard og krav.

1.etg. - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Sår i benkeplate, sprekk i platetopp.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik. Det er ikke kjent service/rens historikk på anlegget. Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Konsekvens/tiltak: Service anbefales for optimal effekt av anlegget. Manglende service og filterskift kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt slitasje og risiko for dårlig inneluft, samt mulig opphopning av fukt og mugg.

Varmepumpe 2012

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Terrangforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. I kortvegg på oppsiden bør det gjennomføres

terrengjusteringer. Synlig grunnmursplast bør festes med egnet list fra produsenten.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TG3

2.etg. - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Det anbefales at tilpasning av sluk og omkringliggende partier utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse av membran og tettesjikt. Det beste på langt sikt er å renovere badet til dagens standard for våtrom.

Ved overvann i sluket kan det oppstå lekkasjer til underliggende konstruksjon.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktagninger er derfor ikke mulig.

Byggeårets byggeskikk var med tilhørende lufting i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av

rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2000.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Sørbø trelast

Beskrivelse: Sprekk i flis å sluk har vært fikset av Sørbø trelast, i 2003

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sørbø trelast

Beskrivelse: Fiksing av sluk

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sørbø trelast

Beskrivelse: Fikset sluk på garanti

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Det er noen av og til på vaskerommet, men har ikke sett noen i det sidte

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bryne elektriske

Beskrivelse: Skiftet ut så å si hele elnett

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Kontroll av Bryne eletridke

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

• Varmepumpe fra 2022.

2019:

• Innvendig jevnlig oppgradert og modernisert de senere år fra 2019

• Alle vinduer fra 2019 er levert av Gilje Trevare med produksjonsår 2019.

• Skyvedør er levert av NorDan i normal stand fra 2019.

• Innvendige trapper

• Fliselagt bad fra 2019 utstyrt med dusjsone, vaskseksjon og vegghengt toalett.

• Bad renoverert i 2019.

• Sluk, membran og tettesjikt

• Overflater og innredning

• Avtrekk

• I forbindelse med påbygg i 2019 ble det gjennomført tiltak.

2018:

• Varmtvannbereder med produksjonsår 11.12.2018.

2012:

• Varmepumpe 2012

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

• Påbygget i lengderetningen.

• Taket er tekkt med betongstein fra 2000 og 2019.

• Kledning som gjelder for påbygget del er fra 2019.

• tekkingen med Protanbelegg er fra 2019.

2018:

• Tiltaket omfatter fasadeendring, to tilbygg og utvidelse av balkong.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2018/2019

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Madla vest. (plan-ID 441). Eiendommen er i planen regulert til boliger med et delareal på 837.65 kvm og gate med fortau med et delareal på 21.66 kvm.. 16.11.1965

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 859.3 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B19.

Eiendommen er berørt av hensynssone H190_1 (Andre sikringssoner) i henhold til kommuneplanen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe fra 2022 og en eldre varmepumpe fra 2012. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse bredbånd

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen grunn

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Malthaug barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Sunde barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Kløvereng barnehage (1-5 år) - 11 min gange

Skoler

Sunde skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 9 min gange

Kvernevik skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 23 min gange

International School Of Stavanger (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 5 min kjøring

Revheim skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 20 min gange

Wang Toppidrett Stavanger (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 10 min kjøring

Sport og trening

Primstaven balløkke - 8 min gange

Ballspill

0.6 km

Skredbakka balløkke - 8 min gange

Ballspill

0.7 km

SATS Madla - 8 min kjøring

Tananger treningssenter - 10 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Området har flere skoler og barnehager i nærheten. Sunde skole (1-7 kl.) ligger 9 minutters gangavstand unna, mens Revheim skole (8-10 kl.) er 20 minutter unna med bil.

Malthaug barnehage og Sunde barnehage ligger henholdsvis 5 og 6 minutters gangavstand fra eiendommen.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode bussforbindelser

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest foreligger i fra 2009.

Kommunale dokumenter: Vi viser til din søknad mottatt 25.09.2018 og tillegg 17.10.2018. Tiltaket omfatter fasadeendring, to

tilbygg og utvidelse av balkong. Søknaden er godkjent.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Planløsning i underetasjen samsvarer ikke helt med tegning.

Trapp mellom U.etg. og 1.etg. er endret, det foreligger ikke søknad/godkjenning på dagens trappeløsning.

Kjøper overtar risikoen for avviket.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

01.03.2009.

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

U. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Hall, vaskerom og hjemmekino

1. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Stue/kjøkken, soverom og bad

2. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Gang, bad, soverom og soverom/loftstue

STANDARD

Vaskerom underetasje

Vaskerom etablert i 2000 med fliser på gulv. Rommet er utstyrt med benkseksjon og opplegg for vaskemaskin. Overflater på vegger og tak er i normal stand. Membran er synlig ved dør, der det mangler kantflis. Det er avtrekk i rommet.

Bad 1. etasje

Badet har store fliser på gulv med nedsenket gulv i dusjsonen. Nivåforskjellen mellom sluk og dørterskel er 20 mm. Det er avtrekk i rommet.

Bad 2. etasje

Bad fra byggeår utstyrt med boblekar, toalett og søylevask. Det er fliser på vegg i våtsonen over karet. Det er registrert sprekker i fliser på gulvet. Boblekaret mangler frontpanel. Det er avtrekk i rommet.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk. Enkelte partier er ikke ferdigstilt.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Hovedvanninntak med hovedstoppekran befinner seg i en luke under trappen i hallen i underetasjen. Vanninntaket er av plast. Vannledningene i bygget er i hovedsak fra byggeår, med endringer i forbindelse med badet i 1. etasje.

- Ventilasjon: Villavent anlegg som styres fra et panel utenfor badet i 1. etasje.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2018. Berederen er fast tilkoblet el-nettet.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 162 m²

BRA totalt: 162 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 119 m² Hall, vaskerom, hjemmekino, stue/kjøkken, soverom, bad

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, bad, soverom, soverom/loftstue

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Hver seksjon bruker sin avgrensete og god synlige grense

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Kommunale dokumenter: Vi viser til din søknad mottatt 25.09.2018 og tillegg 17.10.2018.

Tiltaket omfatter fasadeendring, to tilbygg og utvidelse av balkong.

Søknaden er godkjent.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 792,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 2767,10

Fastdel renovasjon: kr 2572,50

Rest 240 l: kr 5978,75

Fastdel vann: kr 1473,15

Beregnet forbruk vann (1,5m³ p: kr 1704,65

Fastdel avløp: kr 1950,17

Beregnet forbruk avløp (1,5m³: kr 2357,04

Totalt: kr 18792

EIENDOMSSKATT

Kr 2 767,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 534 472,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 137 886,- som sekundærbolig for 2024

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. 7 200 000,- (Prisantydning)

kr. 180 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 181 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 381 090,- (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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

06.01.1962 - Dokumentnr: 1962/96-2/102 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1103 Gnr:40 Bnr:243

06.01.1962 - Dokumentnr: 1962/96-3/102 - Bestemmelse om vannrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 40 BNR: 67
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1103 Gnr:40 Bnr:243

20.08.2001 - Dokumentnr: 2001/12587-1/102 - Obligasjon
Beløp: NOK 300 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Overført fra: Knr:1103 Gnr:40 Bnr:243

26.05.2011 - Dokumentnr: 2011/404743-1/200 -
Pantedokument
Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

22.06.2020 - Dokumentnr: 2020/2629360-1/200 -
Pantedokument
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

09.06.2021 - Dokumentnr: 2021/691481-1/200 -
Massetransport
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNBOKSDATO

12.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Tomten er seksjonering og hver enhet drifter seg selv. Ingen fellesutgifter eller noe. Eier betaler selv for vedlikehold og forsikring.

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 kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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

12.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner
Epost: lsb@notar.no

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan 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.

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 budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

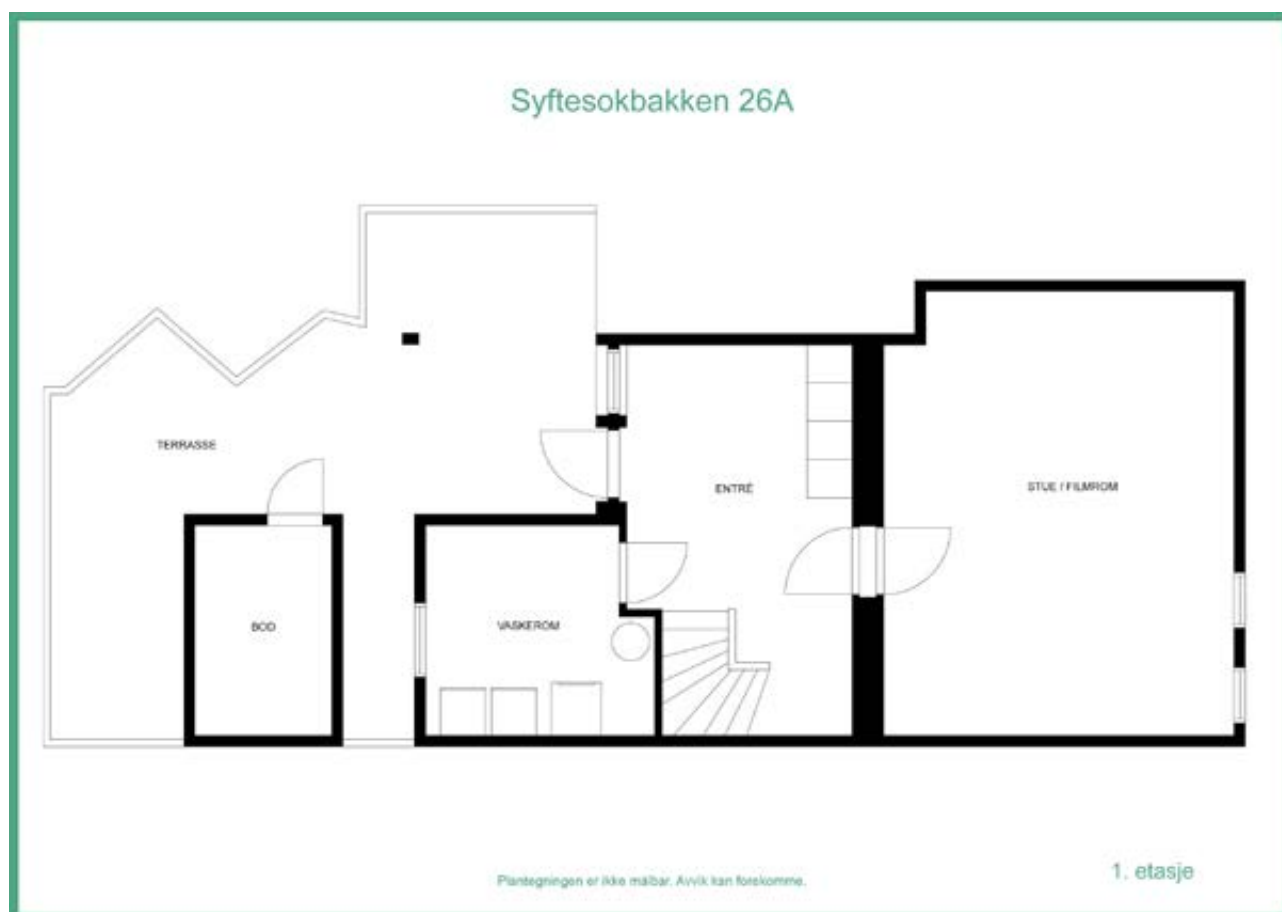
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

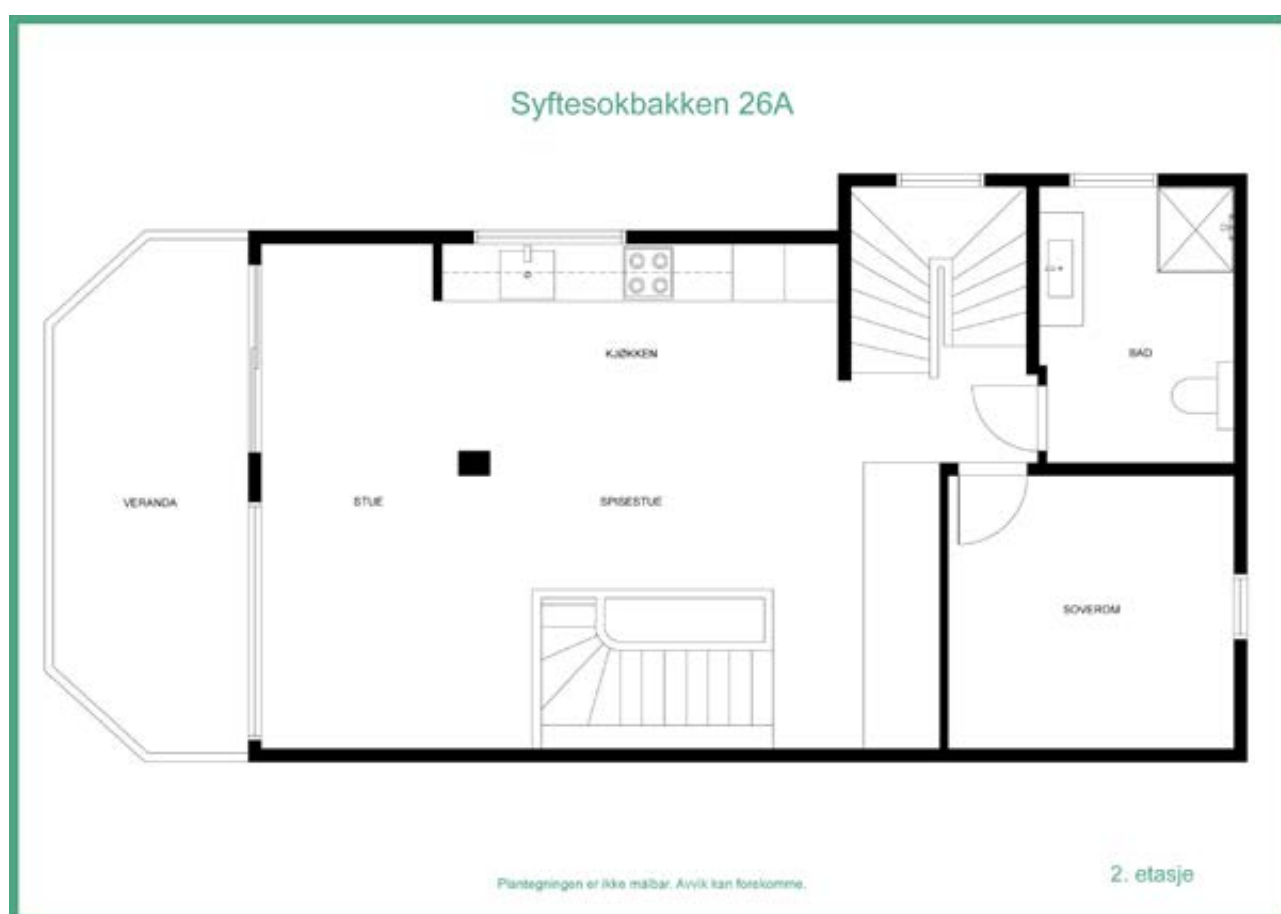
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

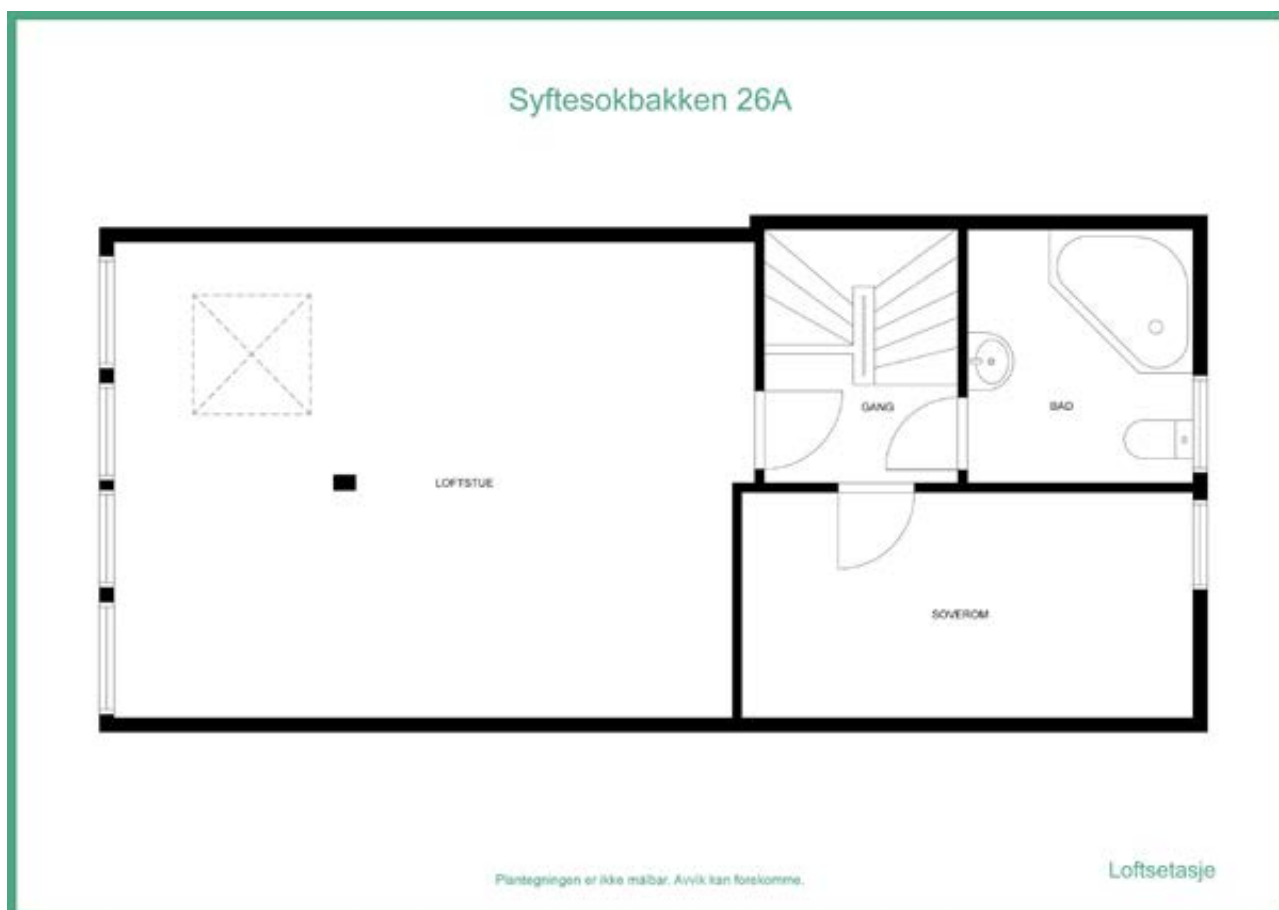
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Plantegning



Plantegning



















Vedlegg

SYFTESOKBAKKEN 26A

Tilstandsrapport fra Tor Arve Lea utført 04/06-2026

Egenerklæring i fra selger utført 04/06-2026


Energiattest utført 04/06-2026


Grunnkart

Reguleringskart

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Syftesokbakken 26A , 4046
HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

gnr. 40, bnr. 243, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 20158-1898

Eiendomsverdi ref nr: DK7750

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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 Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Ekstern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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







IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 2000/2019 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med betongstein.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Enebolig oppført i 2000 senere påbygget i lengderetningen i 2019. Byggets tilstand utvendig er av normal karakter for bygg av denne alder. Av anmerkninger kommenteres lavt rekkverk på balkong og tverrdrager som er plassertg for nær yttervegg. Fordeling bør være 2/3 og 1/3 utstikkende bjelker. Ett vindu har brudd i glass, med vedlikeholdbehov for de som er fra byggeår.

Innvendig jevnlig oppgradert og modernisert de senere år fra 2019, det gjenstår stedvis slutføringer og finish arbeid. Bad i 2.etg. anbefales modernisert til dagens krav til våtrom. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2000). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift. Påbygg fra 2019 er relatert til TEK-10 forskriften. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

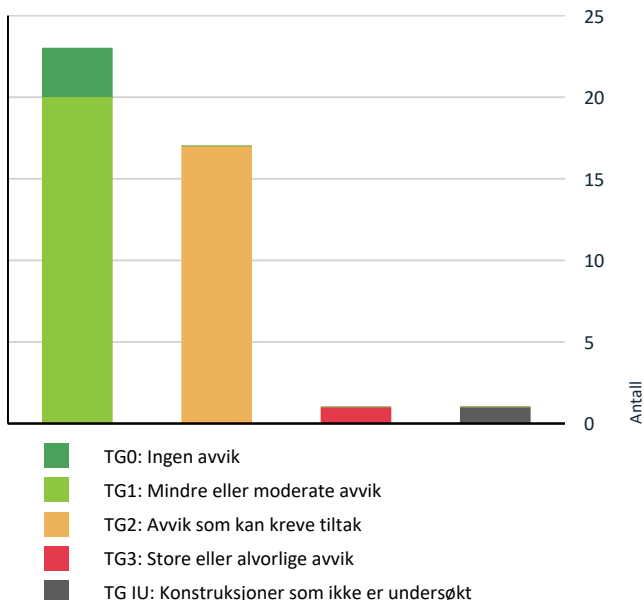
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommunale dokumenter: Vi viser til din søknad mottatt 25.09.2018 og tillegg 17.10.2018. Tiltaket omfatter fasadeendring, to tilbygg og utvidelse av balkong. Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Planløsning i underetasjen samsvarer ikke helt med tegning. Trapp mellom U.etg. og 1.etg. er endret, det foreligger ikke søknad/godkjenning på dagens trappeløsning.

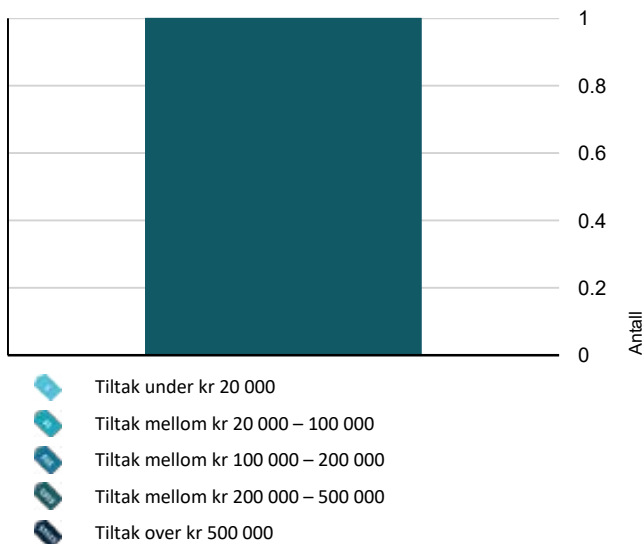
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Nedre del av vindski på oppsiden har råte.

Det mangler snøfangere på deler av taket jf. krav i byggeår.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ut fra alder vil det alltid være risiko for at punktering mellom glass vil forekomme.

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

Det er påvist andre avvik:

Balkongen har svikt når man går i ytre deler av denne. Årsaken er at bæredrager er for nær yttervegg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke kjent service/rens historikk på anlegget.
Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe 2012 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

I kortvegg på oppsiden bør det gjennomføres terrengjusteringer. Synlig grunnmursplast bør festes med egnet list fra produsenten.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foregår ikke vannsøl på vegger i rommet, avviket er av den grunn forskriftsrelatert til § 2-2 og NS-3600.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er synlig ved dør, der det mangler kantflis.

Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sår i benkeplate, sprekk i platetopp.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er monteret en glassvegg med hyller bak denne. Denne er festet med skruer i vegg, partier med skruer har i realiteten punktert membran.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Nivåforskjellen er målt til 20 mm mellom sluk og dørterskel.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Ut fra observasjoner i kott er stenderavstand cc 60/60 og ett lag gips. Ved fliselegging skal stenderavstand normalt være cc 30/30

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boblekar mangler frontpanel, dette var under planlagt utskifting.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av 1997 (TEK-97). Påbygg relatert til TEK-10 forskrift.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Påbygg	Påbygget i lengderetningen.
------	--------	-----------------------------

- Det er påvist andre avvik:

Nedre del av vindski på oppsiden har råte.
Det mangler snøfangere på deler av taket jf. krav i byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I distriktet har det ikke bransjenorm å montere snøfanger selv om dette er et krav.



Råte nedre del av bakre vindski mot hage.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning er i normal stand på alle tilgjengelige sider. Normalt vedlikeholdsbehov i partier. Kledning som støter mot nabodel er ikke kontrollert på nært hold.

Musesperre montert i kontrollposter.

Kledning som gjelder for påbygget del er fra 2019.

TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktakninger er derfor ikke mulig.

Byggeårets byggeskikk var med tilhørende lufting i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 2000 i forventbar stand jf. alder med vedlikeholdsbehov. Ett vindu har brudd i glass og må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Ut fra alder vil det alltid være risiko for at punktering mellom glass vil forekomme.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra 2000 og 2019. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Det er to typer takstein på taket fra hhv H-pannen fra 2000 og Skarpnes fra 2019. Halve levetiden for denne type tak er rundt 33 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

I hht. Byggforskeriens byggedetalj 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av takrenner/nedløp. Kort intervallutskifting 20 år, lang intervall 30 år. Samme forventbare levetid anses å være gjeldene også for øvrige beslag i overganger på taket. Takhatter av sink og stelehvite med samme utskiftingsintervall.

Halve levetiden er passert for de eldste delene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Vinduer for hjemmekinå bør behandles, lysgrav anbefales i terreng

TG 1 Vinduer - 2019

Beskrivelse

Alle vinduer fra 2019 er levert av Gilje Trevare med produksjonsår 2019. Det er pr. dato ingen kjente feil med vinduer av denne årsmodellen. Takstbransjen er informert om at vinduer fra 2010-2013 er å betrakte som risiko.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i normal stand jf. alder. Skyvedør er levert av NorDan i normal stand fra 2019.

Det er avvik med defekter i pakning (katt).



Innfelt vannbord over nye vinduer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue/kjøkken har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier. tekkingen med Protanbelegg er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen har svikt når man går i ytre deler av denne. Årsaken er at bæredrager er for nær yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongen har svikt i de ytre delene grunnet feil plassering av bæredrager. Det bør vurderes å forsterke eller ombygge bæringen slik at 1/3 av balkongen er utenfor drager og 2/3 innenfor, for å sikre tilstrekkelig stabilitet



Avstand balkongrekke og husvegg.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk. At enkelte partier ikke er ferdigstilt anses ikke som svikt, mer som skjønnsmessige avvik.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hjemmekinoen er oppbygget av to lag med gipsplater og sponplate bak disse. Hulrom er isolert og uten bruk av plast som anbefalt for rom under terreng.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 12-15,9 vekt% = Tørt TG 1

Det er målt 12,2 vekt% i målepunkt. Det kan ikke utelukkes andre verdier andre steder som kan være høyere og lavere enn målepunkt.

Tilstandsrapport



Målt verdi er registrert med 12,2 vekt%.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er i forskriftsmessig stand med håndrekke på begge sider og barnesikring mellom trinn.

Trapp til 2.etg. er fra 2000.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

U.ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom etablert i 2000 med fliser på gulv. utstyrt med benkseksjon og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand. NS-3600 krever vannsikre overflater på vegger i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foregår ikke vannsøl på vegger i rommet, avviket er av den grunn forskriftsrelatert til § 2-2 og NS-3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres vannsikre overflater på vegger i våtsoner for å oppfylle kravene i NS-3600 og forskrift § 2-2.

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Gjenstående arbeider på vaskerom.

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er synlig ved dør, der det mangler kantflis.

Konsekvens/tiltak

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



Slange for vaskemaskin bør få permanent løsning.

Tilstandsrapport



Synlig smøremembran

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

U.ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Målerresultatet viser 10,5 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørre.

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2019 utstyrt med dusjsone, vaskseksjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Bad renovert i 2019.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert en glassvegg med hyller bak denne. Denne er festet med skruer i vegg, partier med skruer har i realiteten punktert membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke dokumentasjon på utførelsen og løsningen kan medføre muligheter for avvik raskere enn uten å perforere flis/membran.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt store fliser på gulv med nedsenket gulv i dusjsonen.

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Fall til sluk er nivellert fra dørterskel til dusjsone start videre til sluk. Ingen avvik jf. veiledningen til forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjellen er målt til 20 mm mellom sluk og dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er ikke mulig å gjennomføre tiltak for å oppheve avviket.

Tilstandsrapport



Med senket sone kan fallforholdet være 1:100.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Designsluk langs vegg ingen avvik registrert. I denne type sluker er membran og klemring ikke synlig (ikke krav til synbarhet).

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fukt skjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).

Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



3 streker betyr at treverket er tørrere enn 8 vekt%. 8 vekt% er det laveste de fleste fuktmålere kan måle. Dvs. det er helt tørt i område.

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra opprinnelig byggeår utstyrt med boblekar, toalett og søylevask.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i våtsonen over kar er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Ut fra observasjoner i kott er stenderavstand cc 60/60 og ett lag gips. Ved fliselegging skal stenderavstand normalt være cc 30/30

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes opp mot eventuell oppgradering til dagens krav til våtrom.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er registrert sprekker i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Samlet sett bør forholdene vurderes nærmere, og nødvendige utbedringer av fliser og fallforhold bør gjennomføres.

2.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilpasning av sluk og omkringliggende partier er ikke fagmessig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det anbefales at tilpasning av sluk og omkringliggende partier utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse av membran og tettesjikt. Det beste på langt sikt er å renovere badet til dagens standard for våtrom.

Ved overvann i sluket kan det oppstå lekkasjer til underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Slukområde mangler slukrist, pga. masse er det ikke mulig å se om klemring befinner seg i sluk

2.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask, toalett og boblekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Boblekar mangler frontpanel, dette var under planlagt utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det har ingen hensikt å bytte til boblekar uten at badet oppgraderes til dagens standard og krav.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

2.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På baksiden er det ikke mulig å ta hulltaking da vegg ikke er kledd på begge sider (normalt for knevegger). § 2-2 er oppfylt med valgt løsning.

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Hulltaking, eller måling i vegg bak våtsone gjennomført i kjøkken.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Sår i benkeplate, sprekk i platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedvanninntak med hovedstoppekran befinner seg i luke under trapp fra Hall i U.etg. Vanninntak av plast.

Vannledninger i bygget er i hovedsak fra byggeår med endringer i forbindelse med bad i 1.etg.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn nylig passert for originale deler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent anlegg styres fra panel utenfor bad i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke kjent service/reins historikk på anlegget. Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service anbefales for optimal effekt av anlegget. Manglende service og filterskift kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt slitasje og risiko for dårlig inneluft, samt mulig opphopning av fukt og mugg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Varmepumpe 2012

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder med produksjonsår 11.12.2018. Nye beredere skal som hovedregel monteres med fast tilkobling til el-nettet. § 2-5 omhandler ingen avvikspesifikasjon på posten, ei heller NS-3600 i tabell A.1. post 12.4.

Bereder er forskriftsmessig koblet til el-nettet.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



Forskriftsmessig kobling av bereder til elektrisk anlegg.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Konferer eier med anlegget som har endringer i forhold til opplegg med kinoanlegg og tidligere Jacuzzi.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

I forbindelse med påbygg i 2019 ble det gjennomført tiltak.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Denne kan ligge på Boligmappa i Alt inn.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.



Sikringskap befinner seg i vaskerom U.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på stabil byggegrunn.

Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Støpestag kan med fordel etterfylles med mørtel.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skrånar innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

I kortvegg på oppsiden bør det gjennomføres terrengjusteringer. Synlig grunnmursplast bør festes med egnet list fra produsenten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt. Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er fremdeles ikke passert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

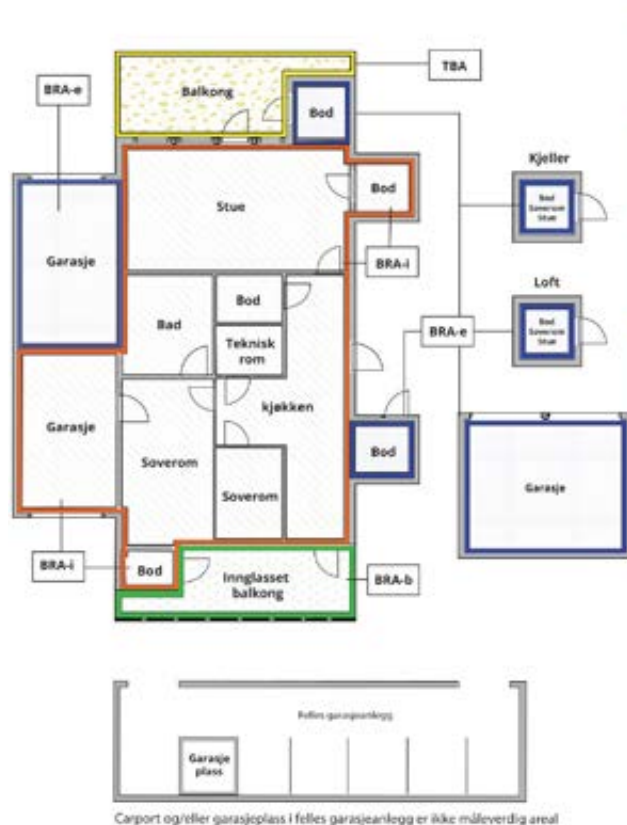
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	54			54	
1.etg.	65			65	
2.etg.	43			43	
SUM	162				
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Hall, vaskerom, hjemmekino		
1.etg.	Stue/kjøkken, soverom, bad		
2.etg.	Gang, bad, soverom, soverom/loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommunale dokumenter: Vi viser til din søknad mottatt 25.09.2018 og tillegg 17.10.2018. Tiltaket omfatter fasadeendring, to tilbygg og utvidelse av balkong. Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Planløsning i underetasjen samsvarer ikke helt med tegning. Trapp mellom U.etg. og 1.etg. er endret, det foreligger ikke søknad/godkjenning på dagens trappeløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Paul Andre Selbach	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	243		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Syftesokbakken 26A

Hjemmelshaver

Selbach Paul Andre Iversen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.06.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Energimerking	05.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2000). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift. Påbygg fra 2019 er relatert til TEK-10 forskriften. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentlige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

PERSONVERN



Adresse

Syftesokbakken 26A, 4046 HAFRSFJORD

Dato for energimerking

05.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-308132

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300358407

Gårdsnummer

40

Bruksnummer

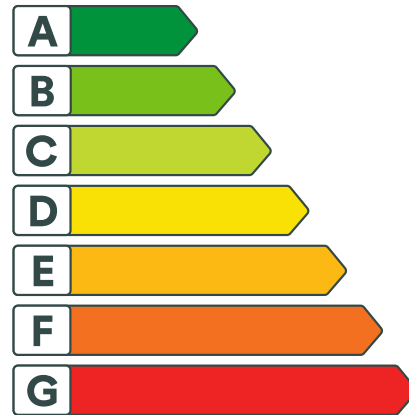
243

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

125,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 295 kWh



Syftesokbakken 26A, 4046 HAFRSFJORD



Detaljering

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



Syftesokbakken 26A, 4046 HAFRSFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 kjøleskap 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 varmelementer 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 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 innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0138/26	
Selger 1 navn	
Paul Andre Selbach	
Gateadresse	
Syftesokbakken 26A	
Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4046
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	5
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	Fremtind
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 soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i flis å sluk har vært fikset av Sørbø trelast, i 2003

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fiksing av sluk
Arbeid utført av	Sørbø trelast

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikset sluk på garanti
Arbeid utført av	Sørbø trelast

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Det er noen av og til på vaskerommet, men har ikke sett noen i det sidte
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut så å si hele elnett
Arbeid utført av	Bryne eletriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av Bryne eletridke
-------------	-----------------------------

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

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

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul andre Selbach	8f37f5edf0d3414290bc0 debd2f67538280390f1	08.06.2026 10:10:54 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Syftesokbakken 26A - Nabolaget Søre Sunde/Olafshagen - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ekrehaugen	6 min	🚶
Linje 2, 3, 37, X76, N84	0.5 km	
Stavanger stasjon	15 min	🚆
Linje F5, L5	7.7 km	
Stavanger Sola	20 min	🚆

Skoler

Sunde skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
381 elever, 21 klasser	0.8 km	
Kvernevik skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
441 elever, 20 klasser	1.9 km	
International School Of Stavanger (1-10 kl.)	5 min	🚶
337 elever, 26 klasser	2.8 km	
Revheim skole (8-10 kl.)	20 min	🚶
287 elever, 23 klasser	1.7 km	
The International School of Stavanger	5 min	🚶
255 elever	2.8 km	
Wang Toppidrett Stavanger	10 min	🚶
175 elever, 6 klasser	5.8 km	

«Oppvokst her i trygge omgivelser. Vil gjerne etablere min egen familie her i fremtiden.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

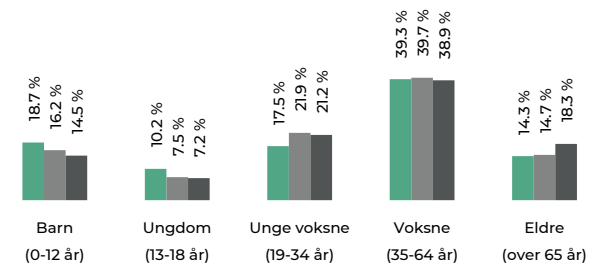
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søre Sunde/Olafshagen	1 790	663
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Malthaug barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
29 barn	0.4 km	
Sunde barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
52 barn	0.5 km	
Kløvereng barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
61 barn	0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Sunde	14 min	🚶
Kiwi Sunde	15 min	🚶
PostNord	1.3 km	



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

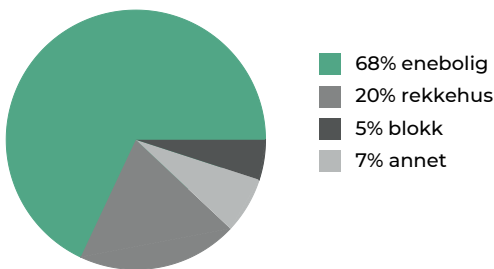
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Primstaven balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Skredbakka balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 SATS Madla	8 min	🚲
🚴 Tananger treningscenter	10 min	🚲

Boligmasse



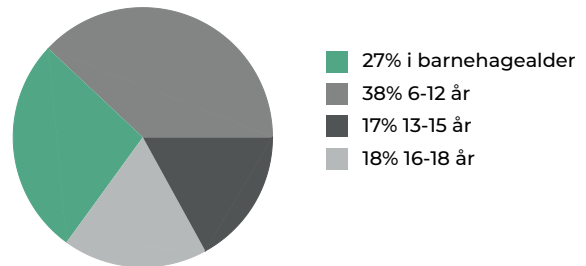
«Rolig, fint og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

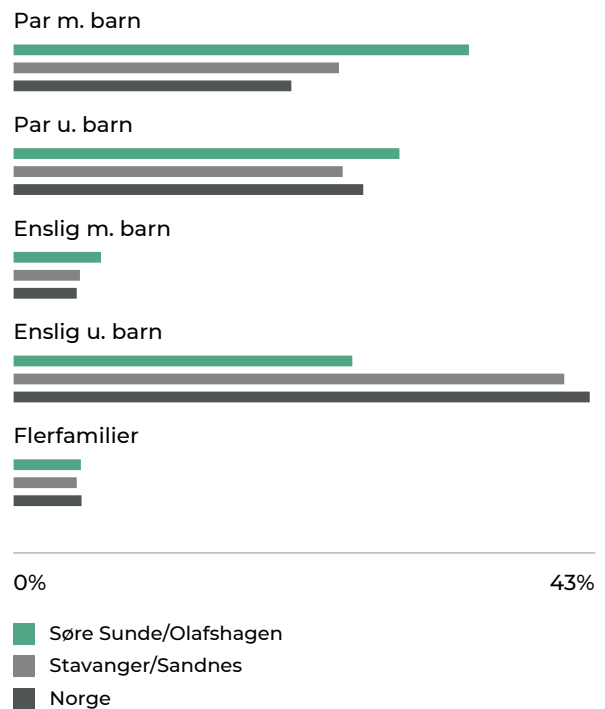
Varer/Tjenester

📍 AMFI Madla	8 min	🚶
📍 Apotek 1 Hjorten Stavanger	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

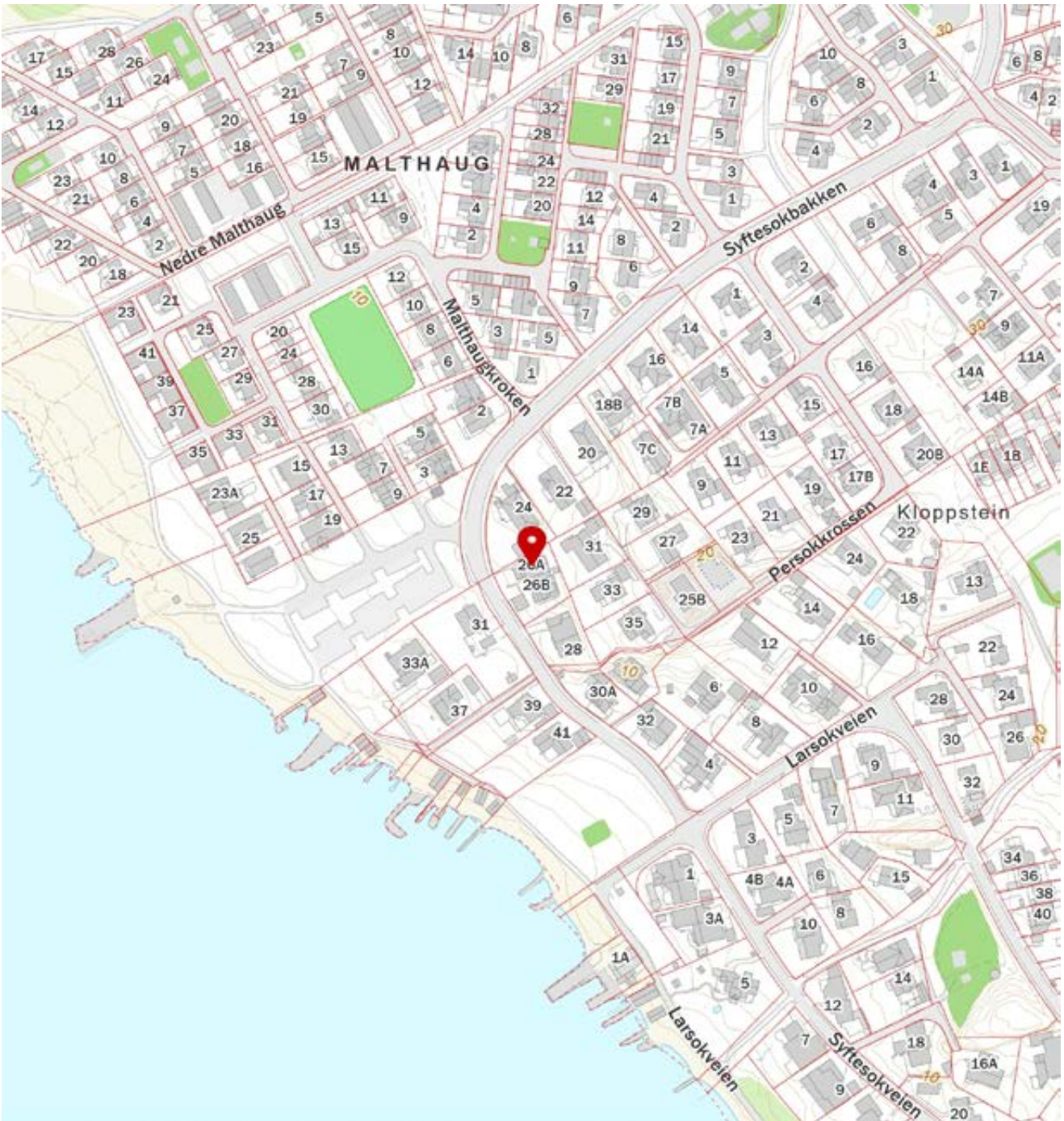


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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.

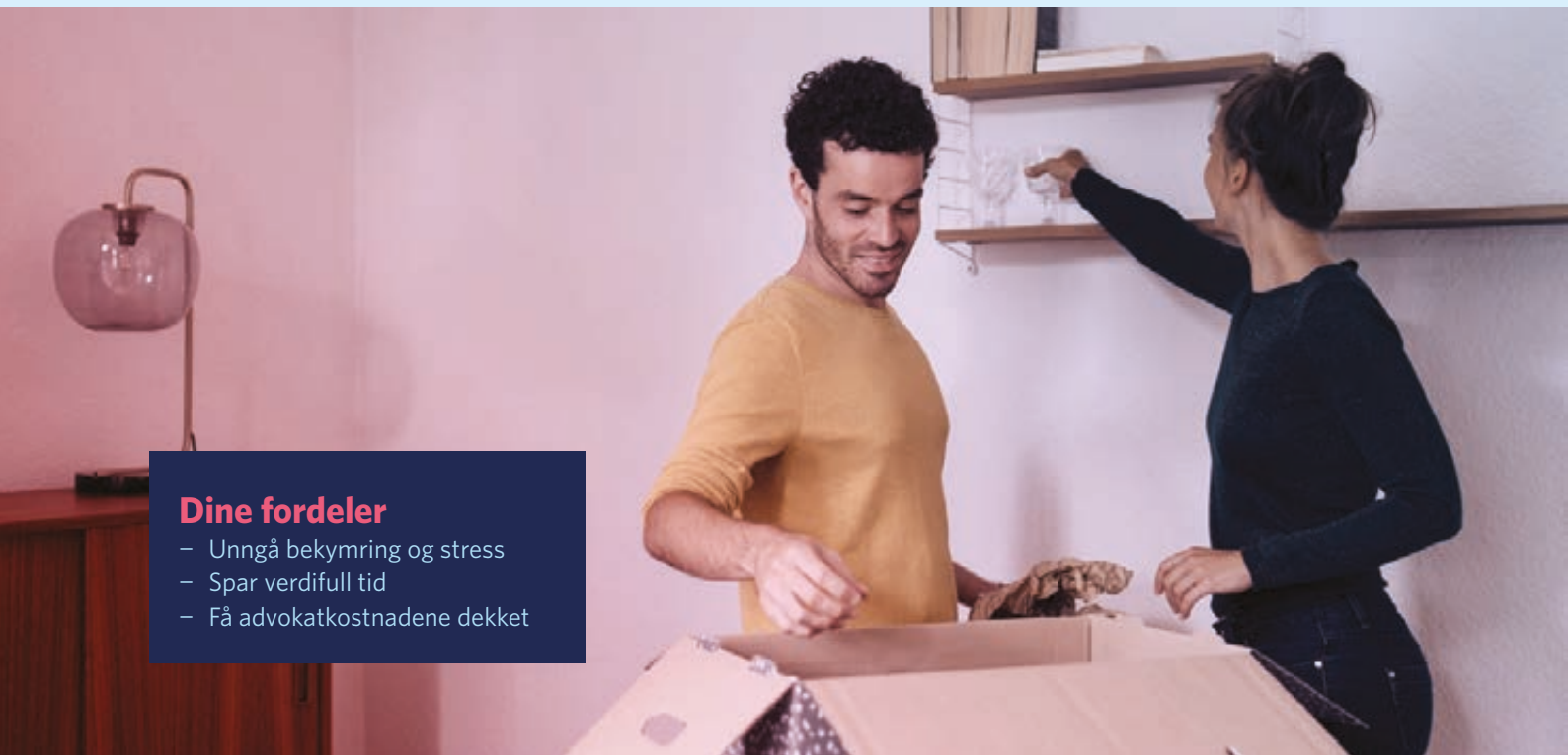
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

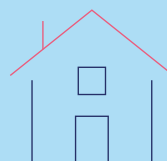
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Eiendomskart med grenser

Adresse: Syftesokbakken 26A, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 40/243/0/2
Dato: 2026-05-31
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

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





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

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: 12-0138/26

Adresse: Syftesokbakken 26A, 4046 HAFRSFJORD, gnr.
40, bnr. 243, snr. 2 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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/