

Forushagen 1

FORUS

notar



Prisantydning Kr. 5 750 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig BRA-i/BRA Total 143/167 kvm
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Forushagen 1

Oppusset og moderne v.d bolig med god standard. Solrike uteplasser og stor tomt. Garasje, 3 soverom og 2 stuer.

Adresse	Forushagen 1 4031 STAVANGER
Prisantydning	Kr 5 750 000,-
Omkostninger	Kr 162 740,-
Totalpris	Kr 5 912 740,-
BRA-i/BRA Total	143/167 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	1973
Soverom	3

Forushagen 1 er et svært innholdsrikt og lekkert v.d bolig, med en gjennomgående god standard. Store, solrike og skjermet uteområder. Flott og pent opparbeidet hage.

Boligen er vesentlig påkostet i nyere tid, og det kan nevnes bla.:

- Nytt tak på garasje 2025
- Bad 1 etasje og bad/vaskerom fra 2024.
- Rør i rør system fra 2024.
- Kjøkken fra 2023.
- Gulv 2 etasje fra 2023.
- Vegger i 2 etasje er gipset,sparklet og malt i 2023.
- Varmepumpe fra 2022
- Kjeller oppusset i 2016 og 2019
- Første etasje oppusset i 2019/2021.
- Yttertak er fra 2015.
- Utvendige dører og vinduer er i store trekk av nyere dato.'

Innhold:

1.etg.: Entre, gang, 3 soverom, bad og terrasse

2.etg.: Stue, kjøkken og terrasse.

Kjeller: Gang, bad/vaskerom, stue og hobbyrom/bod

Parkering i garasje.

Velkommen!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	24
Vedlegg	36
Budgivning	78

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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





Stue - delvis åpen løsning mot kjøkken



Kjøkken



Kjøkken - nytt i 2023 med integrerte hvitevarer



Kjøkken



Veranda - vestvendt med gode solforhold



Veranda



Bad 1.etg. - nytt i 2024. Helfliset i tidløs fargekombinasjon



Bad 1.etg.



Bad 1.etg.



Soverom 1



Soverom 3



Soverom 2



Soverom 2 - utgang til terrasse og hage



Kjellerstue - varmepumpe installert



Kjellerstue



Bad/vaskerom kjeller - nytt i 2024



Bad/vaskerom kjeller



Terrasse



Hage



Fasade



Garasje

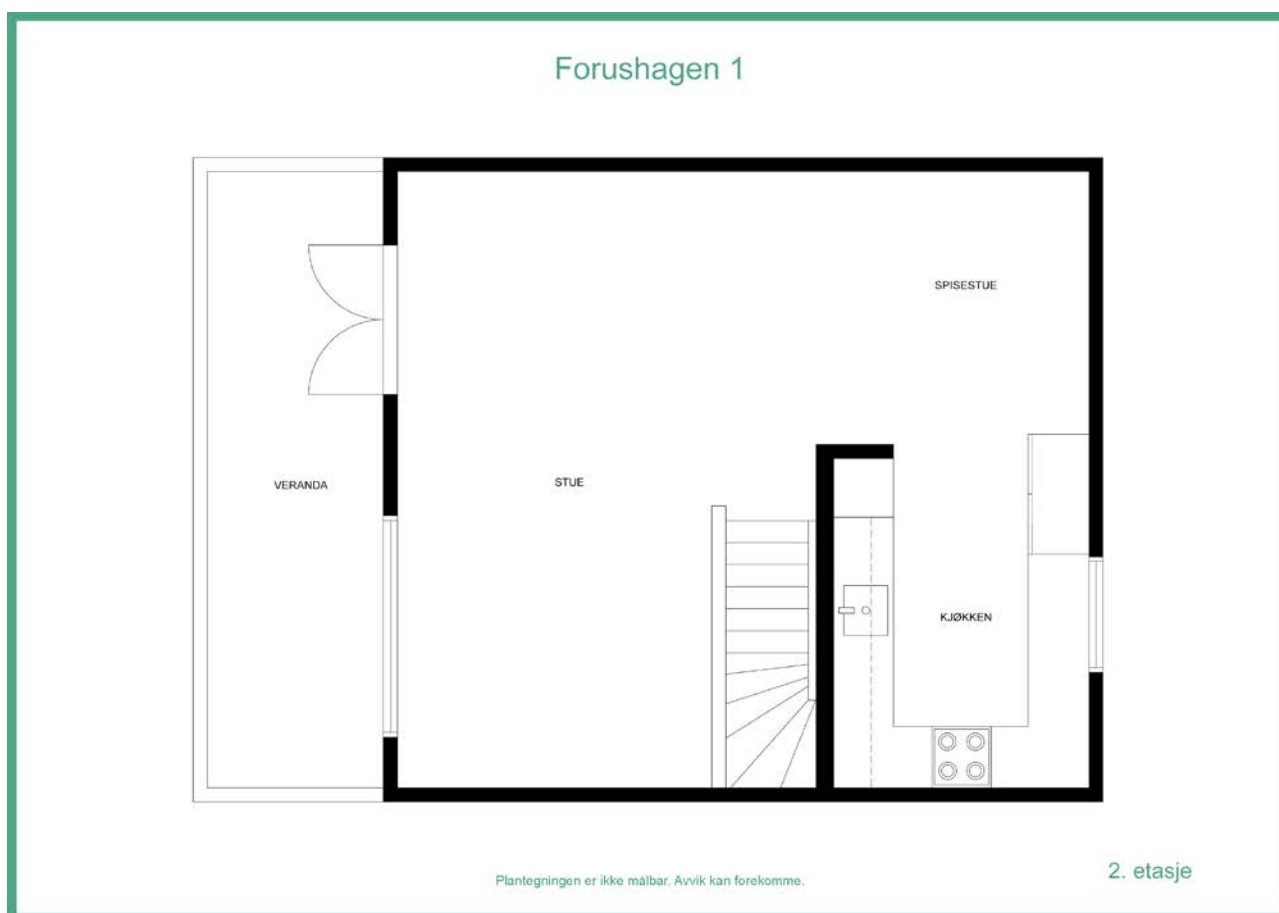


Fasade - belegningsstein i gårdsrom

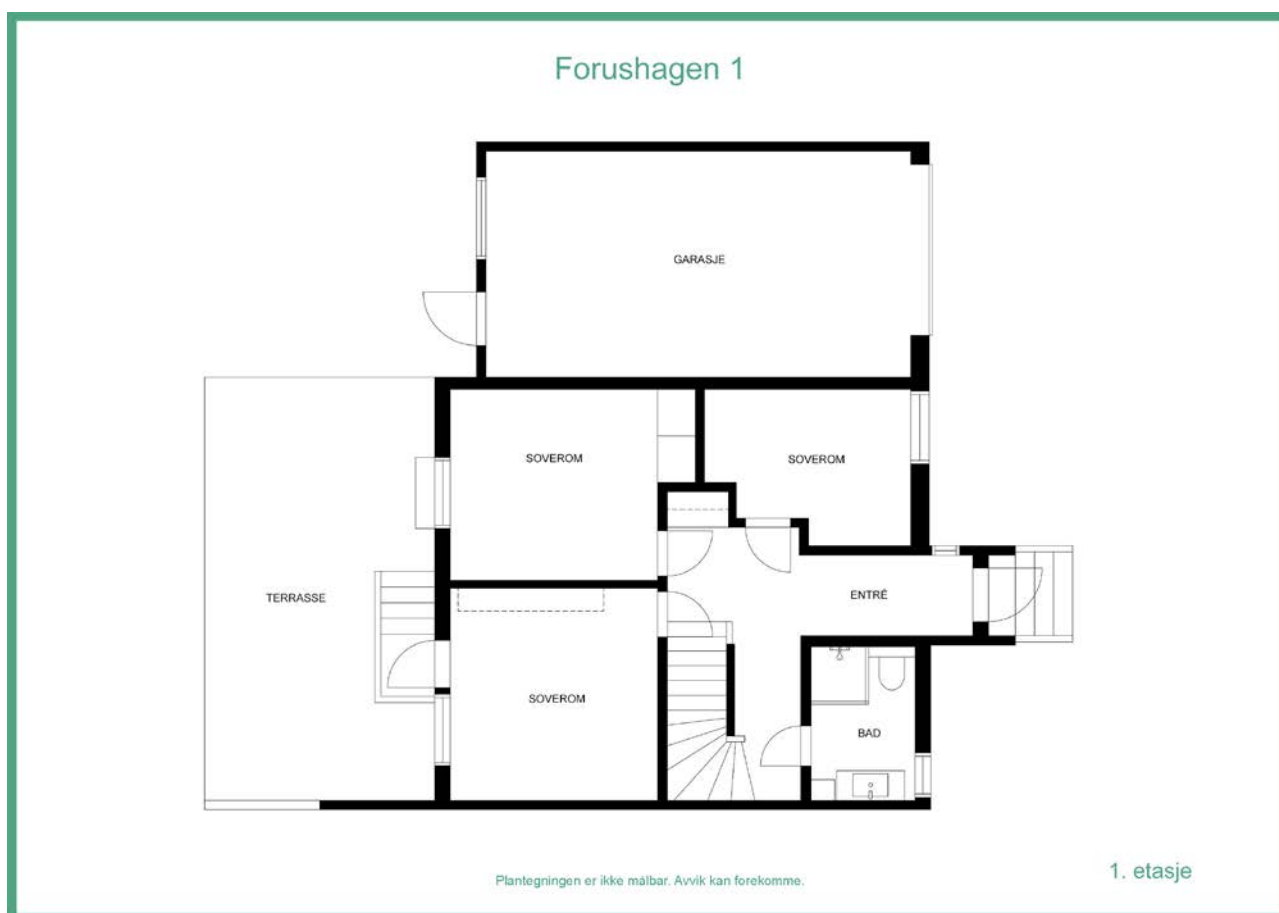


Nærområde

Plantegning



Plantegning



Plantegning

Forushagen 1



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Underetasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Forushagen 1 har en flott og rolig beliggenhet, i et veletablert boligområde. Trafikkstille gater og kort vei til skole og barnehager, gjør området meget barnevennlig. Kort vei til Forus næringspark hvor en rekke store selskaper har sine hovedkontor samt et rikelig utvalg av butikker og kjøpesenter. Flotte tur- og rekreasjonsområder finner du i nærområdet. God offentlig transport i nærområde.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Forushagen 1 - Nabolaget Forus - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Forusveien	4 min 🚶
Linje 2, 3, 6, 67, N84	0.3 km
🚊 Gausel stasjon	13 min 🚶
Linje L5	1.1 km
🚊 Stavanger stasjon	16 min 🚶
Linje F5, L5	9.9 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚶

Skoler

Biss Gausel (1-10 kl.)	13 min 🚶
400 elever, 23 klasser	1 km
Gausel skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
503 elever, 24 klasser	1.1 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-10 ...)	17 min 🚶
60 elever, 4 klasser	1.5 km
Tryggheim Forus vgs	15 min 🚶
Jåttå videregående skole	6 min 🚶

«Sentralt ift butikker og arbeidsplasser. Nærhet til strand, hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

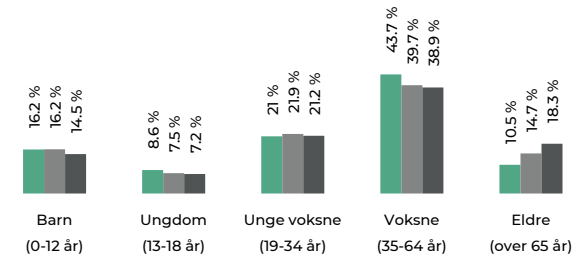
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Forus	933	381
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Geitastova barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
35 barn	0.6 km
Biss Preschool (1-5 år)	14 min 🚶
101 barn	1.1 km
Frøystad barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
78 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Forusparken	10 min 🚶
Rema 1000 Travbanen	11 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Gateparkering

Lett 83/100

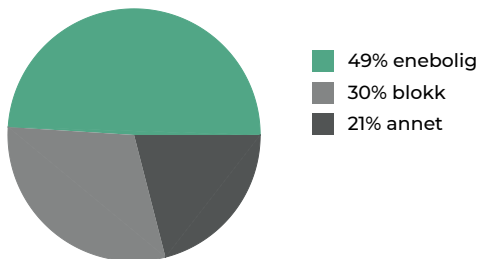
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

🏠 Gausel skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
🏠 Lura stadion	16 min 🚶
Ballspill, fotball	1.3 km
🏃 CrossFit Centrum	8 min 🚶
🏃 InterPadel Forus	10 min 🚶

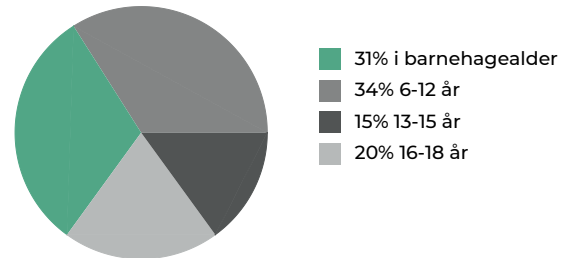
Boligmasse



Varer/Tjenester

📦 Kvadrat	7 min 🚶
📦 Apotek 1 Forus	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



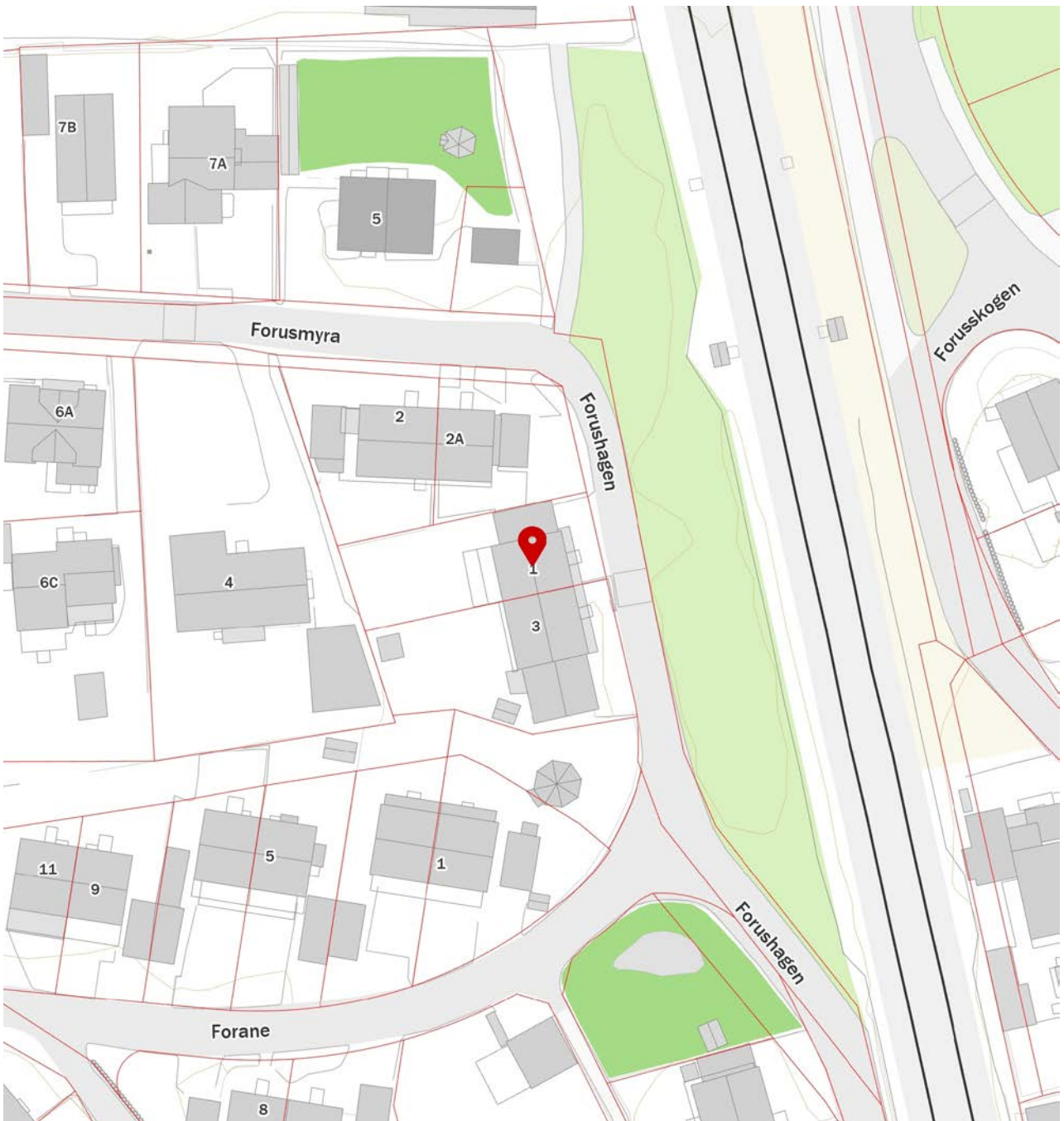
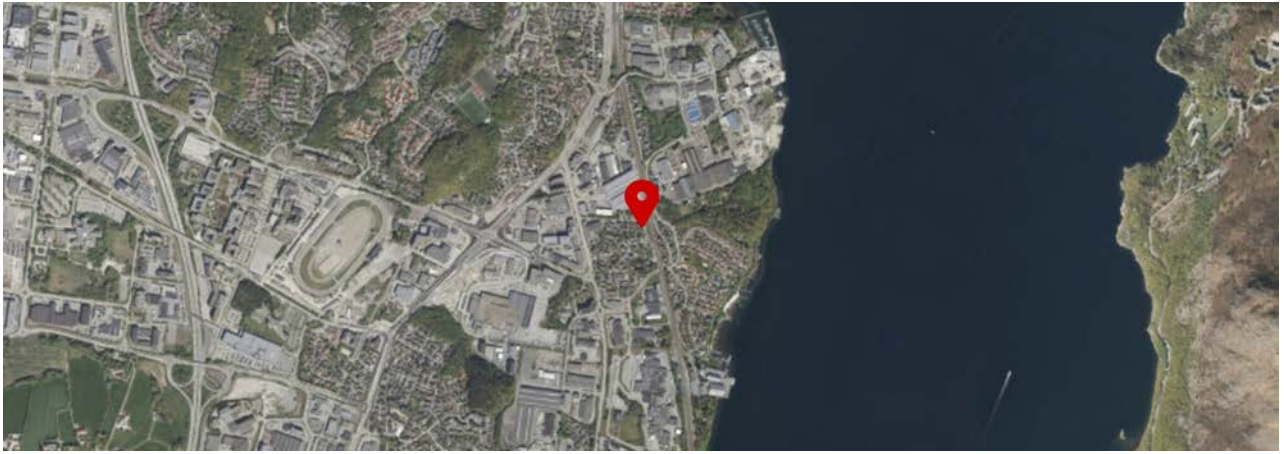
0%

43%

Forus
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Forushagen 1, 4031 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER

12-0084/26

SELGER

Katinka Ann Bertram
Trond Tjersland

MATRIKSEL

Gårdsnummer 13, bruksnummer 227,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

ENERGIKLASSE

D

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.

Fra selger: Strømforbruk 2025 10792 kWh (inkludert lading av elbil)

TOMT

Eiet tomt på 336 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebygget. Ellers pent opparbeidet med plen og prydbusker i hage og belegningstein i gårdsrom.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.04.2026. utført av Bernt Petter Andersen.

BYGGEÅR

1973

BYGGEMÅTE

Eiendommen er en tomannsbolig oppført i 1973. Bygningen har en takkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein fra 2015. Taktekkingen ved inngangspartiet er av ukjent alder.

Byggegrunnen er ikke kjent, og boligen er fundamentert på en grunnmur av betong. Dreneringen er ikke visuelt

synlig.

Boligen har en bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning som ble malt i perioden 2023-2025.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast.

Vinduer i andre etasje er fra 2023, mens vinduene i første etasje er fra perioden 2017-2020. Vindu på bad/vaskerom i kjeller er fra 2023, og vinduer i kjellerstuen er av eldre dato. Balkongdøren i andre etasje er fra 2020, og i første etasje fra 2019. Hoveddøren er av nyere dato.

Eiendommen har en terrasseplattning med terrassebord i tre av nyere dato, med rekkverk i tre. Den utvendige trappen er konstruert i betong og tre, med fliser på hovedtrappen.

Garasjen er oppført i tradisjonelt reisverk med en takkonstruksjon i tre. Ytterveggene er kledd med trekledning og taket har papptekke. Garasjen har en ringmur i betong med betonggulv og en leddport av nyere dato.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
Museband manglet på enkelte kontrollpunketer.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Det ble registrert kondensmerker og saltutslag i sutak.

- Utvendig - Vinduer - 1

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

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Betongtrapper har høy alder.

Det mangler håndløpere til kjeller iht dagens forskrifter.

Bom og sprekker i fliser ble observert.

Høyder på rekkverk er under dagens krav.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Bom (hulrom under flis) ble registrert.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ikke tegnet på noe utvendig fuktsikring

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Beskrivelse: Lekkasje fra sluk baderom i 1.etasje ned til badet i underetasje noen måneder etter innflytting. Ble først midlertidig utbedret og deretter ble begge badene totalrenovert i 2024.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Våtromsgruppen AS

Beskrivelse: Begge bad ble totalrenovert i 2024. I forbindelse med dette ble alle gamle kobberør fjernet (også til kjøkken) og erstattet med rør-i-rør.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Alt ble fornytt i forbindelse med totalreoveringen av badene.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Inntrengning av vann i rom mot kjellertrapp gjennom kjellerdør rett før vi flyttet inn. Dette oppsto på grunn av at risten i kjellertrappen ble tiltettet av blader under styrtregn. Skaden ble håndtert av forsikringen til tidligere eier. Vi har senere endret på nedløpet fra takrenner og lagt belegningstein med fall vekk fra hus slik at det ikke lenger kommer store mengder vann ned i kjellertrappen.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Firmanavn: TT-Solution

Beskrivelse: Garasjetaket var dårlig når vi flyttet inn og vi opplevde en lekkasje første vinter vi bodde her. TT-Solution la nytt undertak og takbelegg på garasjen sommer 2025.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noe råteskader i garasjen som senere har fått nytt tak.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: SES Elektro AS, Feltek AS

Beskrivelse: Vi brukte SES Elektro AS i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken. Det ble lagt opp noen nye kurser til kjøkken. Feltek AS gjorde det elektriske under totalreovering av bad. I forbindelse med dette ble det blant annet installert 7 nye jordfeilbrytere i sikringskap i underetasjen. Utifra boligmappen kan jeg se at tidligere

eier gjorde en del selv (bla. trakk ledninger), men har fått elektriker til å koble og har samsvarserklæringer på det.

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

Firmanavn: Feltek AS

Beskrivelse: Vi hadde et tilsyn av Lnett i 2024. I forbindelse med dette ble det funnet 1 stikk uten jording som ble rettet av Feltek AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Easee Lader installert av tidligere eier.

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)?

Ja

Firmanavn: Tidligere eier og nabo (pensjonert tømmer)

Beskrivelse: Tidligere eier gjorde en del tømmerarbeid selv deriblant nytt yttertak i 2015. Arbeidet ble gjort sammen med nabo som er pensjonert tømmer.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Frøiland Bygg AS, TT solutions, Markisemannen

Beskrivelse: Vi fikk byttet vinduer i 2.etasje + vindu på bad u.etg av Frøiland bygg i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken i 2023. Tidligere eier bygget om inngangspartiet, utvidet terrassen og skiftet noen vinduer med egeninnsats. TT solutions skiftet undertak og takbelegg på garasjen i 2025. Vi endret litt på fasaden til garasjen selv og fikk installert ny garasjeport av Markisemannen.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Det ble produsert en skaderapport i forbindelse med vanninntrengning i rom mot kjellertrapp rett før vi flyttet inn.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bolig

Området er regulert til bolig, grøntområde, jernbane, kombinert bebyggelse og anleggsformål, næring m.m

Følger reguleringsplan Forus Industriområde mellom E18 og Gandsfjorden (plan-ID 503). Dette er en eldre reguleringsplan hvor 335.77 kvm av eiendommen er regulert til boliger.. 28.06.1968

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 335.77 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B451.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_1, Andre sikringssoner, i kommuneplanen. Dette innebærer restriksjoner knyttet til høyde og byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg for Stavanger Lufthavn Sola.

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

OPPVARMING

Elektrisk og varmpumpe

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt i gårdsrom.
Lader til el-bil installert

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse datert 05.12.1973 i følge Stavanger kommune.

Det foreligger godkjente tegninger stemplet 24.07.1978 fra Stavanger kommune vedrørende bygging av carport.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Det foreligger tillatelse til tiltak vedrørende fasadeendring (blending av vinduer i 1.etg.) datert 08.10.1985. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Det foreligger tillatelse til tiltak vedrørende fasadeendring (takoverbygg 1.etg.) datert 10.07.1996. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Det foreligger udaterte tegninger på utvidelse av veranda 2.etg. tilsendt fra Stavanger kommune. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Dagens planløsning av kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger. Dagens kjellerstue har benevnelsen "div" på tegninger. Dagens hobbyrom/bod er opprinnelig 2 rom benevnt som "mat" og "bod". Bad i 1.etg. var opprinnelig delt i bad og wc.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til ovennevnte.

INNHold

1.etg.: Entre, gang, 3 soverom, bad og terrasse

2.etg.: Stue, kjøkken og terrasse.

Kjeller: Gang, bad/vaskerom, stue og hobbyrom/bod

STANDARD

Hentet fra tilstandsrapport datert 21.04.26:

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkken fra 2023 som er velutstyrt med god skaplass. Det er mekanisk ventilasjon. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er fra 2024 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og det er malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med speil, benkeskap, servant og blandebatteri, vegghengt toalett og dusj med glassdør. Det er mekanisk ventilasjon.

Bad/vaskerom kjeller:

Bad/vaskerom i kjeller fra 2024. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malt tak. Det er utstyrt med innredning med speil, benkeskap, servant og blandebatteri, samt et vegghengt toalett og dusj med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin med stoppekrane. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Vinylgulv i 2. etasje fra 2023. Parkett, laminat og fliser på resterende gulv.

Vegger: Veggene har malte overflater. Vegger i 2. etasje ble sparklet og malt i 2023.

Himling: Himlingene har malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør i rør system fra 2024.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
- Varmtvannstank: Varmtvanns-bereder fra 2024.
- Varmesentral: Varmepumpe fra 2022.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer kjøkken

Fastmontert våpenskap medfølger (kan ikke flyttes uten større inngrep)

Lader el-bil medfølger

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 25 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 m² Gang, bad/vaskerom, hobbyrom og kjellerstue/kontor

1. etasje

BRA-i: 49 m² Gang/trapp, 3 soverom og bad

2. etasje

BRA-i: 48 m² Trapp/stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Terrasseplattning 25 m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

Lysareal i kjeller er i underkant av dagens krav til dagslys for rom med varig opphold.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 793,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 1665,00

Renovasjon: kr 6355,00

Vann og avløp: kr 8773,42

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 166 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 664 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 143 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 162 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 912 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/13/227:

01.10.1973 - Dokumentnr: 10432 - Best. om vann/kloakkledn.

01.10.1973 - Dokumentnr: 10432 - Bestemmelse om bebyggelse

05.09.1973 - Dokumentnr: 9546 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:13 Bnr:57

GRUNNBOKSDATO

14.04.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

01.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no
Mobil: 404 07 662

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	60000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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.

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 21.04.2026, selgers egenerklæring datert 14.04.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.

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

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 lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FORUSHAGEN 1

Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 21.04.2026, selgers egenerklæring datert 14.04.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.

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

Tilstandsrapport

📍 Forushagen 1 , 4031 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 13, bnr. 227

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 12979-2166

Eiendomsverdi ref nr: PW1417

Autorisert foretak: Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1973.

Boligen har hatt oppgraderinger av nyere dato.

Blant annet:

-Bad 1 etasje og bad/vaskerom i kjeller er fra 2024.

-Kjøkken fra 2023.

-Vinylgulv 2 etasje fra 2023.

-Vegger i 2 etasje er gipset,sparklet og malt i 2023.

-Yttertak er fra 2015.

-Utvendige døre og vinduer er i store trekk av nyere dato.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Taktekking på

Hovedtak fra 2015, taktekking ved inngangsparti av ukjent alder.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. TG.2

Takrenner, beslag og ned løpi plast.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning fra byggeåret.

Malt 2023-2025.

Takkonstruksjon i tre.

Vinduer i andre etasje fra 2023.

Vinduer i første etasje fra 2017-2020

Vindu på bad/vaskerom kjeller fra 2023.

Balkongdør 2 etasje fra 2020.

Balkongdør 1 etasje fra 2019.

Hoveddør av nyere dato.

Terrasseplattning med terrassebord i tre av nyere dato.

Rekkverk i tre.

Normal slitasje.

Utvendig trapp i betong og tre.

Fliser på hovedtrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vinyl gulv fra 2023 i 2 etasje.

Parkett, laminat og fliser på resterende gulvoverflater.

Vegger har malte overflater.

Vegger i 2 etasje ble sparklet og malt i 2023.

Himling har malte overflater.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue/kontor uten å påvise unormale forhold.

Trapper i tre.

Innvendig dører i tre og finer.

Dør til bad fra 2023.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjeller fra 2024.

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.

Bom under fliser er normalt og kan forekommer også under fliser av nyere dato.

Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt, eller at limen har løsnet på enkelte områder.

Bom kan oppstå umiddelbart etter befaring, ofte dersom det er temperatur forandringer.

Plast sluk med metallrist.

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.Tg.2

Den kan være skjult.

Mekanisk ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

Bad

Bad 1 etasje fra 2024.

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.

Tegn til bom ble observert.

Bom under fliser er normalt og kan forekommer også under fliser av nyere dato.

Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt, eller at limen har løsnet på enkelte områder.

Bom kan oppstå umiddelbart etter befaring, ofte dersom det er temperatur forandringer.

Plast sluk med metallrist.

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

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.TG.2

Den kan være skjult.

Mekanisk ventilasjon.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2023, velutstyrt med god skapplass.

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system fra 2024.

Avløpsrør i plast.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Varmepumpe fra 2022.

Varmtvanns-bereder fra 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering er ikke visuelt synlig. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Grunnmur i betong.

Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

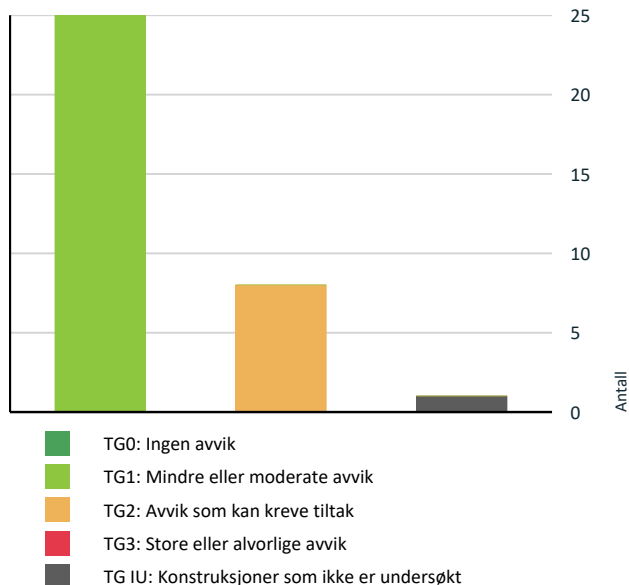
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Takteking på Hovedtak fra 2015, takteking ved inngangsparti av ukjent alder. Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige. Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. TG.2

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og ned løpi plast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning fra byggeåret. Malt 2023-2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskerien 700.320
Museband manglet på enkelte kontrollpunkter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller. Det ble registrert kondensmerker og saltutslag i sutak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Jevnlig overvåking anbefales.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i andre etasje fra 2023.
Vinduer i første etasje fra 2017-2020
Vindu på bad/vaskerom kjeller fra 2023.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i kjellerstue av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør 2 etasje fra 2020.
Balkongdør 1 etasje fra 2019.
Hoveddør av nyere dato.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning med terrassebord i tre av nyere dato.
Rekkverk i tre.
Normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong og tre.
Fliser på hovedtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

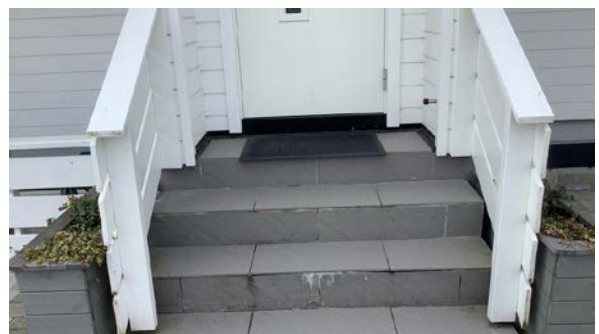
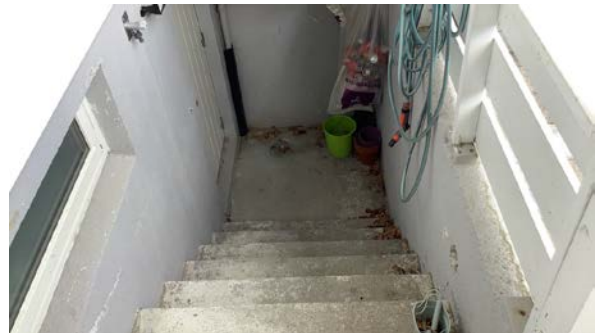
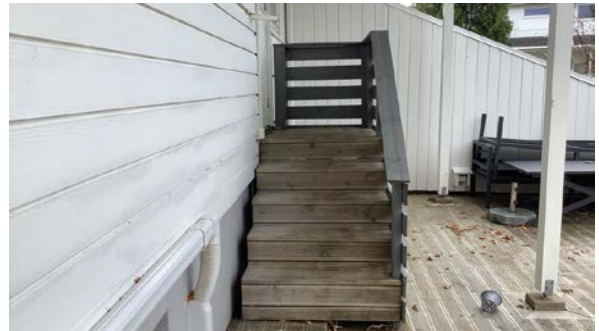
Betongtrapper har høy alder.
Det mangler håndløpere til kjeller iht dagens forskrifter.
Bom og sprekker i fliser ble observert.
Høyder på rekkverk er under dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter behov/ønske.

Høyde på rekkverk må endres for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vinyl gulv fra 2023 i 2 etasje.
Parkett, laminat og fliser på resterende gulvoverflater.
Vegger har malte overflater.
Vegger i 2 etasje ble sparklet og malt i 2023.
Himling har malte overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

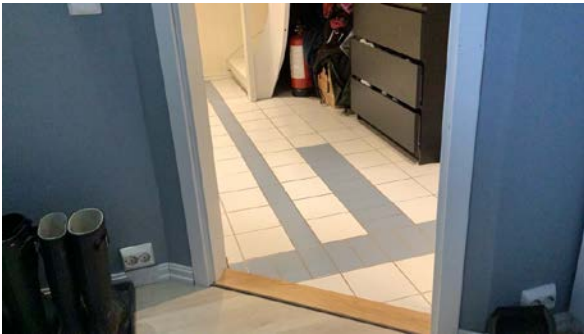
Ujevnheter, rift og merker ble observert.
Bom (hulrom under flis) ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

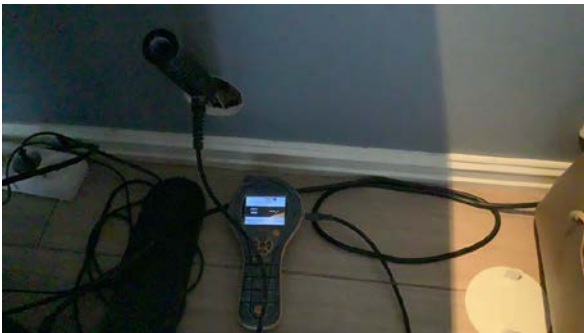


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerstue/kontor uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer.
Dør til bad fra 2023.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller fra 2024.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.
Bom under fliser er normalt og kan forekommer også under fliser av nyere dato.
Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt, eller at limen har løsnet på enkelte områder.
Bom kan oppstå umiddelbart etter befarings, ofte dersom det er temperatur forandringer.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.Tg.2
Den kan være skjult.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje fra 2024.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.
Tegn til bom ble observert.

Bom under fliser er normalt og kan forekommer også under fliser av nyere dato.

Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt, eller at limen har løsnet på enkelte områder.

Bom kan oppstå umiddelbart etter befaring, ofte dersom det er temperatur forandringer.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.TG.2

Den kan være skjult.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2 ETASJE > TRAPP/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2023, velutstyrt med god skapplass.



2 ETASJE > TRAPP/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

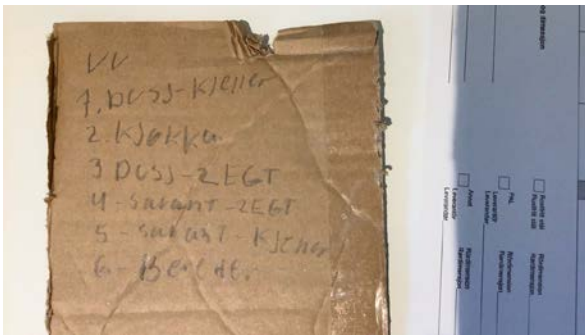
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra 2024.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2022.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvanns-bereder fra 2024.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Arbeider i sikringsskap i 2019.
EL. installasjoner på bad og bad/vaskerom i 2024.
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?
Nei

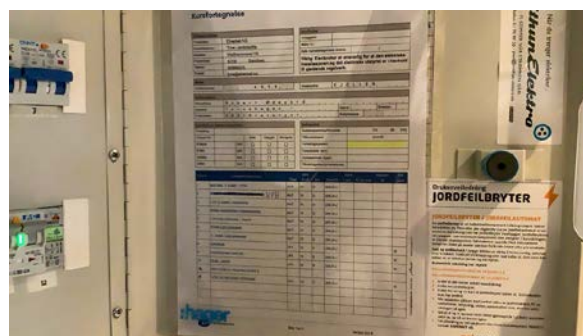
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kursnr.		Tilstand		Forspennings- og vernestørrelse		Kabelløst	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Platerlogg	C	20	A			2X2,5
2	Lys og stikk stue	C	10	A			2X1,5
3	Lys og stikk kjøkken, soff + mikro, stikk til høyre	C	10	A			2X1,5
4	Oppvaskemaskin	C	10	A			2X1,5
5	Bærmme rør som kurs 6	C	10	A			2X1,5
6	Stikk stue vind (mot balkong)	C	10	A			2X1,5
7	Gang 1, opp og nedlys	C	10	A			2X1,5
8	Stikk sovr 1, 2 og 3	C	10	A			2X1,5
9	Stikk overst bens	C	10	A			2X1,5
10	Bærmme rør som kurs 3	C	10	A			2X1,5
11	Kjølemaskin	C	10	A			2X1,5
12	Høyder. Stikk til venstre	C	10	A			2X1,5
13	Bærmme rør som kurs 3	C	10	A			2X1,5
14	Overvåkingskabinett	C	10	A			2X1,5
15	Hovedsak	C	10	A			2X1,5
16		C	10	A			2X1,5
17		C	10	A			2X1,5

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering er ikke visuelt synlig, Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

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 bygningssakkynndige 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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på trapp til terasseplattning og rekkverk ved trapp til kjeller har høyde under dagens krav.

Høyde på innvendig rekkverk til kjeller er i underkant av dagens krav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.
Yttervegger er kledd med trekledning.
Papptekke.
Ring mur i betong med betonggulv.
Leddport av nyere dato.
Normal slitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

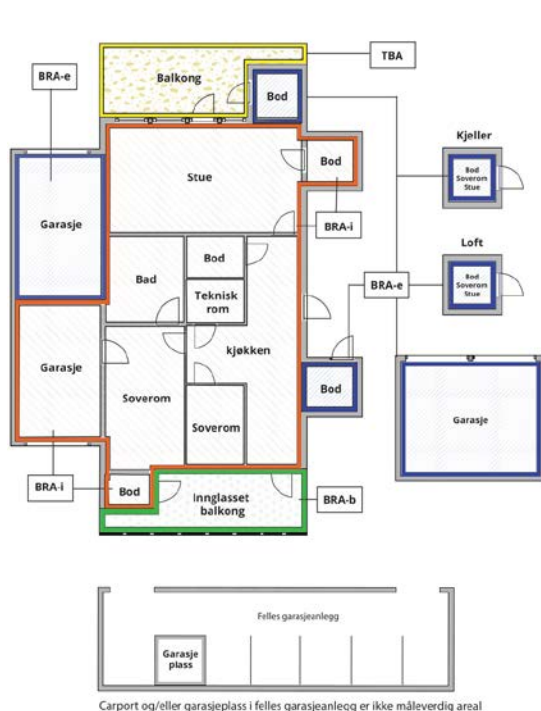
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	46			46	
1 Etasje	49			49	25
2 Etasje	48			48	
SUM	143				25
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad/vaskerom, hobbyrom, kjellerstue/kontor		
1 Etasje	Gang/trapp, 3 soverom, bad		
2 Etasje	Trapp/stue/kjøkken		

Kommentar

Terrasseplattning 25 m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)
Lysareal i kjeller er i underkant av dagens krav til dagslys for rom med varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Lysareal i kjeller er i underkant av dagens krav til dagslys for rom med varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Bernt Petter Andersen Trond Tjersland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	13	227		0	335.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Forushagen 1

Hjemmelshaver

Bertram Katinka Ann, Tjersland Trond

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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.~~

Oppdragsnr.: 12979-2166

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 22 av 23

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/PW1417>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0084/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Tjersland	Katinka Ann Bertram
Gateadresse	
Forushagen 1	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4031
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2022"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="3"/>
Antall måneder	<input type="text" value="9"/>
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	<input type="text" value="KLP"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

Document reference: 12-0084/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TT, KAB

1

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

Lekkasje fra sluk badetrom i 1.etasje ned til badet i underetasje noen måneder etter innflytting. Ble først midlertidig utbedret og deretter ble begge badene totalrenoveret i 2024.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Begge bad ble totalrenoveret i 2024. I forbindelse med dette ble alle gamle kobberør fjernet (også til kjøkken) og erstattet med rør-i-rør.

 Arbeid utført av

Våtromsgruppen AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Allt ble fornyet i forbindelse med totalrenoveringen av badene.

- 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

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Inntrengning av vann i rom mot kjellertrapp gjennom kjellerdør rett før vi flyttet inn. Dette oppsto på grunn av at risten i kjellertrappen ble tiltettet av blader under styrtregn. Skaden ble håndtert av forsikringen til tidligere eier. Vi har senere endret på nedløpet fra takrenner og lagt belegningstein med fall vekk fra hus slik at det ikke lenger kommer store mengder vann ned i kjellertrappen.
--
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Garasjetaket var dårlig når vi flyttet inn og vi opplevde en lekkasje første vinter vi bodde her. TT-Solution la nytt undertak og takbelegg på garasjen sommer 2025.
--
- 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
 Beskrivelse

Noe råteskader i garasjen som senere har fått nytt tak.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Vi brukte SES Elektro AS i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken. Det ble lagt opp noen nye kurser til kjøkken. Feltek AS gjorde det elektriske under totalrenovering av bad. I forbindelse med dette ble det blant annet installert 7 nye jordfeilbrytere i sikringskap i underetasjen. Utifra boligmappen kan jeg se at tidligere eier gjorde en del selv (bla. trakk ledninger), men har fått elektriker til å koble og har samsvarserklæringer på det.
--

 Arbeid utført av

SES Elektro AS, Feltek AS

- 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

Vi hadde et tilsyn av Lnett i 2024. I forbindelse med dette ble det funnet 1 stikk uten jording som ble rettet av Feltek AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easee Lader installert av tidligere eier.

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

Beskrivelse

Tidligere eier gjorde en del tømmerarbeid selv deriblant nytt yttertak i 2015. Arbeidet ble gjort sammen med nabo som er pensjonert tømmer.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi fikk byttet vinduer i 2. etasje + vindu på bad u. etg av Frøiland bygg i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken i 2023. Tidligere eier bygget om inngangspartiet, utvidet terrassen og skiftet noen vinduer med egeninnsats. TT solutions skiftet undertak og takbelegg på garasjen i 2025. Vi endret litt på fasaden til garasjen selv og fikk installert ny garasjeport av Markisemannen.

Arbeid utført av

Frøiland Bygg AS, TT solutions, Markisemannen

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

Beskrivelse

Det ble produsert en skaderapport i forbindelse med vanninntrengning i rom mot kjellertrapp rett før vi flyttet inn.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Tjersland	23a7576ca302daecdfd35 6d6108957a8a33c1a01	14.04.2026 19:24:25 UTC	Signer authenticated by One time code

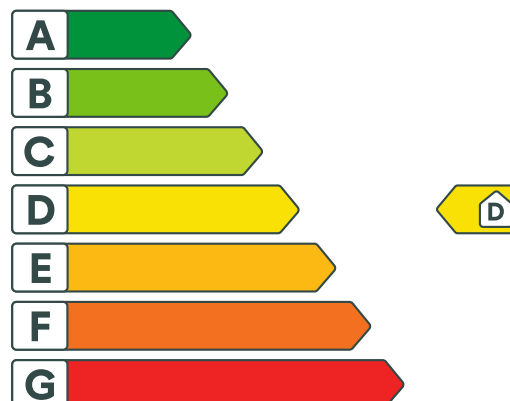
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katinka Ann Bertram	2b072a59dfc7ee604b6e cf09f4b83adde72652fa	14.04.2026 19:27:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0084/26

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



Adresse Forushagen 1, 4031 STAVANGER	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280528
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4234863
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 227
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 143,0 m²	Oppvarmet bruksareal 143,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
216,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
188,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år
26 999 kWh



Forushagen 1, 4031 STAVANGER



Detaljering

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



Forushagen 1, 4031 STAVANGER



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: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 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: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.



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>

Tegnforklaring Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg	[Yellow]	[Yellow]
Boligbebyggelse	[Light Yellow]	[Light Yellow]
Fritidsbebyggelse	[Light Green]	[Light Green]
Sentrumsformål	[Light Blue]	[Light Blue]
Kjøpesenter	[Light Purple]	[Light Purple]
Forretnings	[Light Blue]	[Light Blue]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Light Red]	[Light Red]
Fritids- og turistformål	[Light Green]	[Light Green]
Råstolufvinnring	[Light Brown]	[Light Brown]
Næringsbebyggelse	[Light Purple]	[Light Purple]
Idrettsanlegg	[Light Green]	[Light Green]
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	[Light Orange]	[Light Orange]
Utøppholdsareal	[Light Green]	[Light Green]
Grav og urnelund	[Light Purple]	[Light Purple]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Lines]	[Diagonal Lines]

GRØNNSTRUKTUR

	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur	[Light Green]	[Light Green]
Naturområde	[Light Green]	[Light Green]
Turdrag	[Light Green]	[Light Green]
Friområde	[Light Green]	[Light Green]
Park	[Light Green]	[Light Green]
Ovenvannstillak	[Light Green]	[Light Green]
Kombinerte grønstrukturformål	[Diagonal Lines]	[Diagonal Lines]

FORSVARET

	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret	[Light Green]	[Light Green]
Ulike typer militære formål	[Light Green]	[Light Green]
Skytefelt/øvingssonråde	[Light Green]	[Light Green]
Forlegning/leir	[Light Green]	[Light Green]
Kombinerte militære formål	[Diagonal Lines]	[Diagonal Lines]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	[Light Grey]	[Light Grey]
Veg	[Light Grey]	[Light Grey]
Bane	[Light Brown]	[Light Brown]
Lufthavn	[Light Grey]	[Light Grey]
Havn	[Light Blue]	[Light Blue]
Molo	[Light Blue]	[Light Blue]
Hovednett for sykkel	[Light Red]	[Light Red]
Kollektivnett	[Light Brown]	[Light Brown]
Kollektivknutepunkt	[Light Brown]	[Light Brown]
Parkering	[Light Grey]	[Light Grey]
Trase for teknisk infrastruktur	[Light Orange]	[Light Orange]
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	[Diagonal Lines]	[Diagonal Lines]

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	[Light Green]	[Light Green]
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsknyttet næringsvirkosnhet basert på gårdens ressursgrunnlag	[Light Green]	[Light Green]
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	[Light Green]	[Light Green]
Spredt boligbebyggelse	[House Icon]	[House Icon]
Spredt fritidsbebyggelse	[House Icon]	[House Icon]
Spredt næringsbebyggelse	[Factory Icon]	[Factory Icon]

Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	[Light Blue]	[Light Blue]
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Light Blue]	[Light Blue]
Ferdse	[Light Blue]	[Light Blue]
Ankringsområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Opplagsområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Riggområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Ferled	[Light Blue]	[Light Blue]
Havneområde i sjø	[Light Blue]	[Light Blue]
Småbåthavn	[Light Blue]	[Light Blue]
Fiske	[Light Blue]	[Light Blue]
Akvakultur	[Light Blue]	[Light Blue]
Drkkevann	[Light Blue]	[Light Blue]
Naturområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Fritidsområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	[Diagonal Lines]	[Diagonal Lines]

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H30_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_4	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H670_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner	[Diagonal Lines]	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	[Dashed Line]
KpArealGrense	[Dashed Line]
KpFareGrense	[Dashed Line]
KpSikringGrense	[Dashed Line]
KpStøyGrense	[Dashed Line]
KpAngittHensynGrense	[Dashed Line]
KpGjennomføringGrense	[Dashed Line]
KpInfrastrukturGrense	[Dashed Line]
KpBåndleggingGrense	[Dashed Line]
KpDetaljeringsGrense	[Dashed Line]
KpBestemmelseGrense	[Dashed Line]
KpRegulertHøyde	[Dashed Line]



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjo						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjo						
Strandlinje vassdrag						
Midlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avlep						
Kraftledning						
Overvannstrase						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



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.

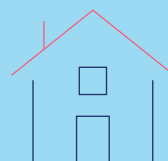
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



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 AVTALERETTLIGE 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: 12-0084/26

Adresse: Forushagen 1, 4031 STAVANGER, gnr. 13, bnr. 227
i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/