

Østhusmarka 6

ØSTHUSVIK

notar



Prisantydning Kr. 5 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 150/186 kvm
Megler Fredrik Christensen Tlf 984 07 722

NOTAR.NO

notar



Østhusmarka 6

Moderne og innholdsrik enebolig over 2 plan | 4 soverom, 2 stuer | "Alt på ett plan" løsning | Stor garasje | Hage

Adresse	Østhusmarka 6 4150 RENNESØY
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 157 240,-
Totalpris	Kr 5 647 240,-
BRA-i/BRA Total	150/186 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2008
Soverom	4
Etasje	2

Østhusmarka 6 ligger i et sjønært og rolig område i Østhusvik. Fra hagen er det nydelig utsikt mot fjorden, samt gode solforhold. Gode tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til butikk, barnehage og restaurant. Gode bussforbindelser med busstopp i nærheten. Ca. 30 minutters kjøretur til Stavanger sentrum.

Verdt å vite:

- Enebolig fra 2008 med gjennomgående god standard
- "Alt på ett plan løsning"
- 4 soverom, 2 bad/vaskerom
- Balansert ventilasjon og varmepumpe
- Garasje og carport med EL-bil lader
- Bod tilknyttet garasje + utvendig bod
- Stort loft over garasje
- Pent opparbeidet hage, terrasse og romslig gårdsrom
- Gassanlegg med uttak til gasspeis, komfyr og utegrill levert fra Lyse
- God takhøyde i 2. etasje som gir en god romfølelse

Velkommen til visning!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Fredrik Christensen

Eiendomsmegler
984 07 722 / fc@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	38
Vedlegg	41
Budgivning	80

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue - delvis åpen løsning mot kjøkken



Stue - God plass til spisebord



Stue



Terrasse – God plass til hagemøbler og grill



Terrasse – Hagen strekker seg rundt boligen



Kjøkken - praktisk innredet med god benk- og skapplass



Kjøkken - Komfyr og oppvaskmaskin medfølger



Ved inngangsparti finner man bad i første etasje. Innredet som et vaskerom.



Bad/Vaskerom



Soverom 1 i første etasje. Dette gjør at man får "Alt i ett plan" om det er ønskelig



Entre



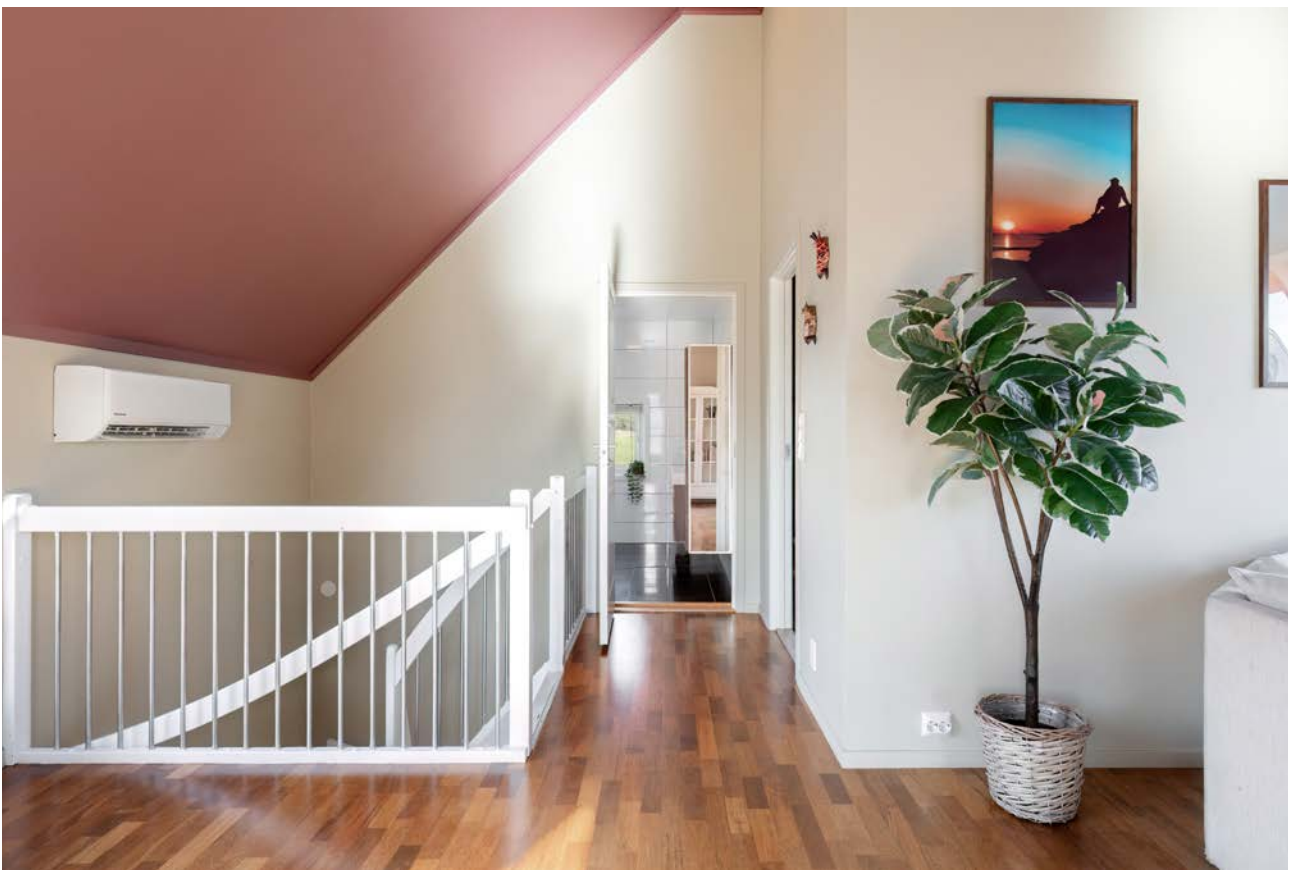
Loftstue med god takhøyde som gir en mye bedre romfølelse



Loftstue - God plass til et sofahjørne og en ekstra stue



Andre etasje byr på stue, bad og 3 soverom



Loftstue



Bad - Tidløs fargekombinasjon. Varmekabler i gulv



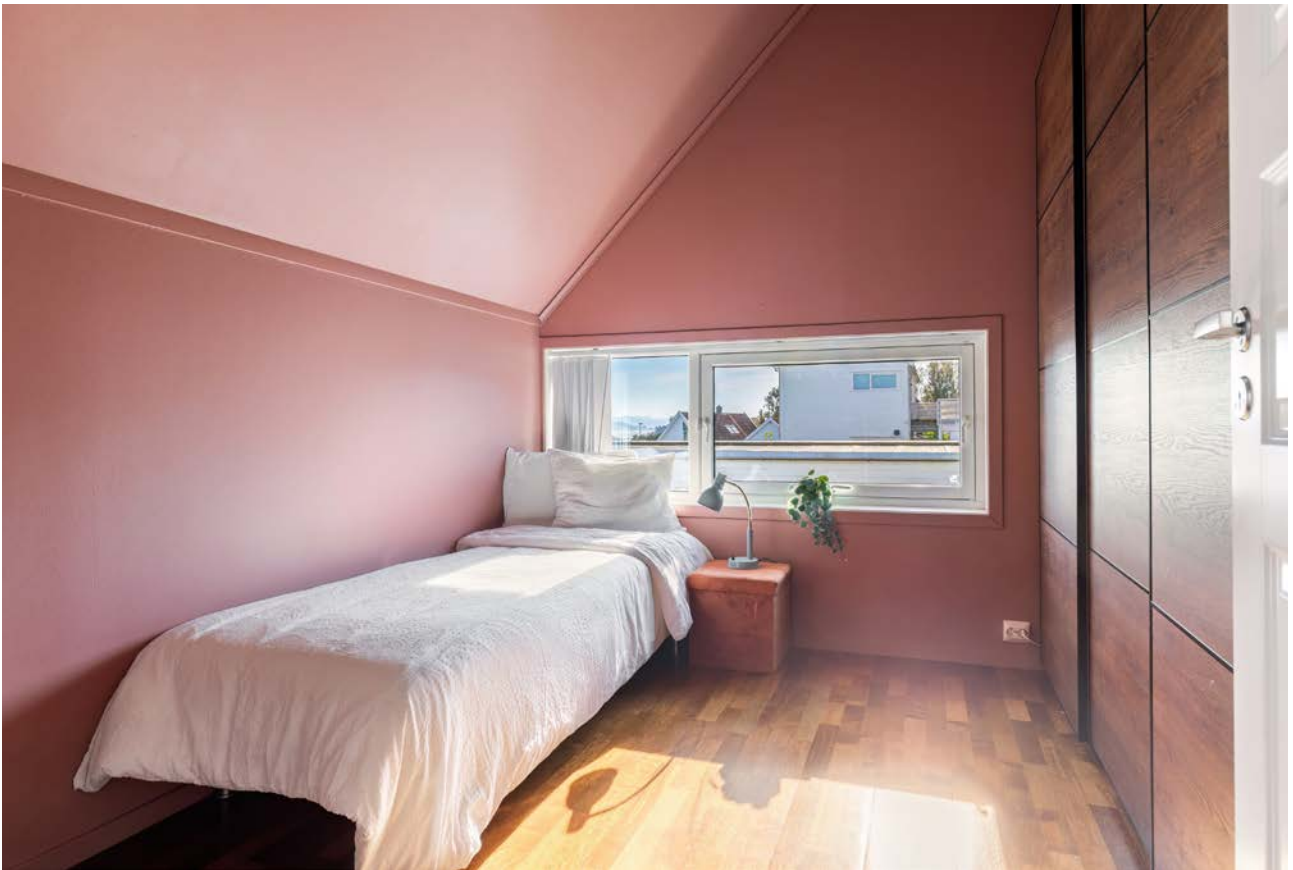
Bad - God størrelse på badet



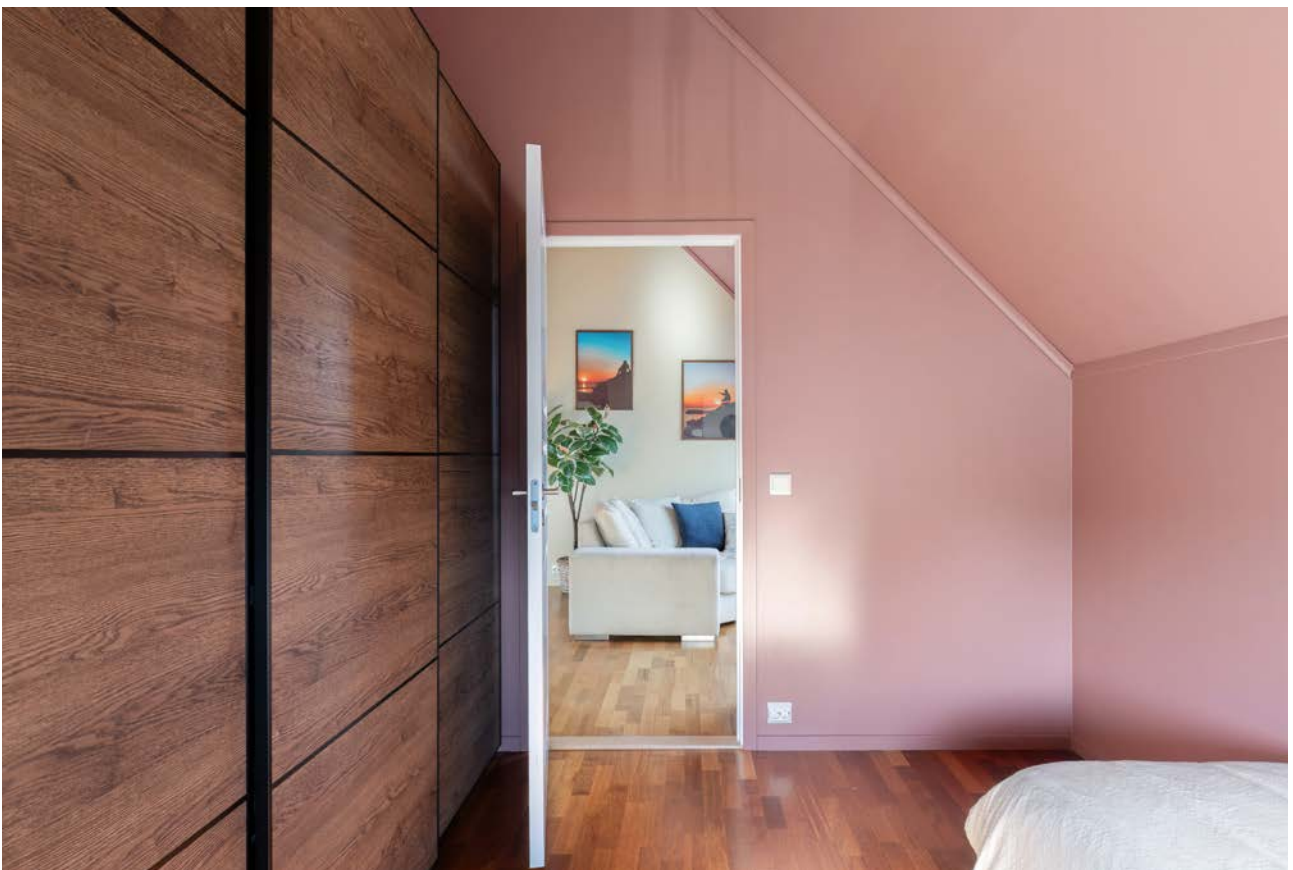
Hovedsoverom



Hovedsoverom - God plass til garderobeskap



Soverom 3



Soverom 3- Plass til stort garderobeskap



Soverom 4



Soverom 4 - Luftig og rikelig med naturlig lysinnsjipp



Stort gårdsrom med plass til flere biler, i tillegg til garasje og carport



Flott opparbeidet hage med romslig terrasse



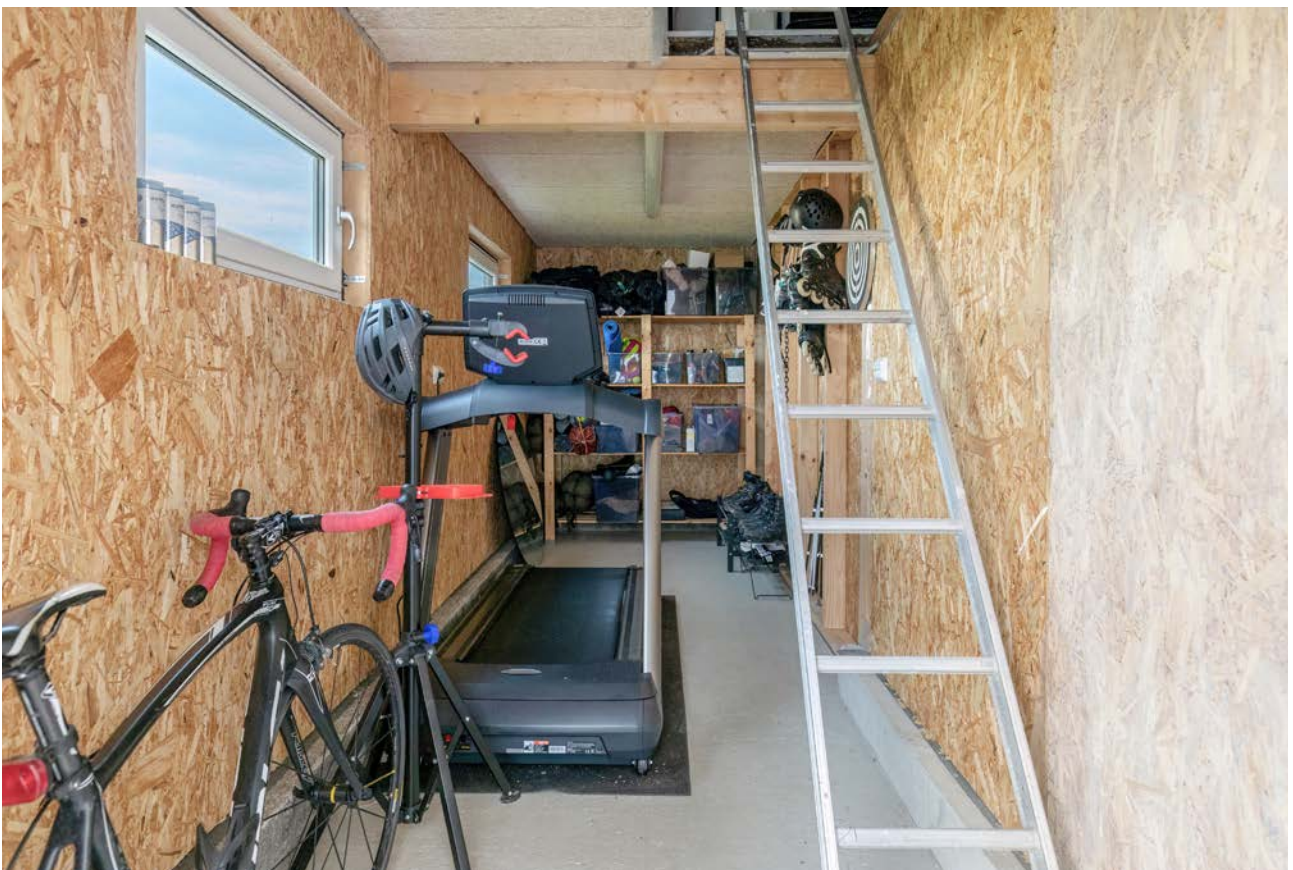
Hage - Nydelig utsikt fra hagen



Velkommen inn!



Garasje - Allerede installert EL-bil lader



Bod tilknyttet garasje - God plass til lagring



Fantastisk beliggenhet i et koselig nabolag



Nærområde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Østhusmarka 6 ligger i et sjønært og rolig område i Østhusvik. Fra hagen er det nydelig utsikt mot fjorden, samt gode solforhold.

Gode tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til butikk, barnehage og restaurant.

Kort vei til strand og båthavn, samt Fjordbris hotell. Gode bussforbindelser med busstopp i nærheten.

Ca. 30 minutters kjøretur til Stavanger sentrum.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Østhusmarka 6 - Nabolaget Østhusvik - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Østhusvik grendahus Linje 10, N89	3 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min
Stavanger Sola	40 min

Skoler

Vikevåg skule (1-7 kl.) 217 elever, 16 klasser	10 min
Rennesøy skule (8-10 kl.) 241 elever, 17 klasser	9 min
Randaberg videregående skole 850 elever	23 min
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	30 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

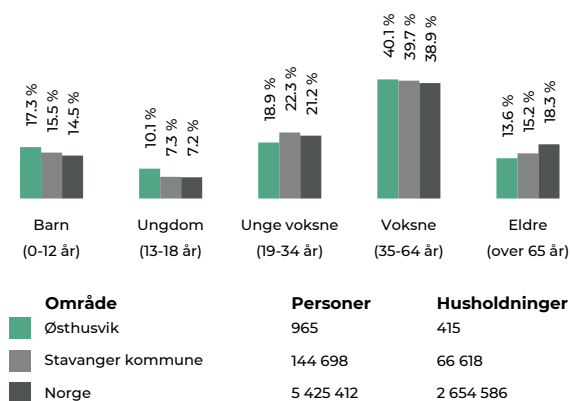
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Barnehager

Østhusvik barnehage (1-5 år)	5 min
44 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Marked Østhusvik	4 min
Søndagsåpent	0.3 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 96/100

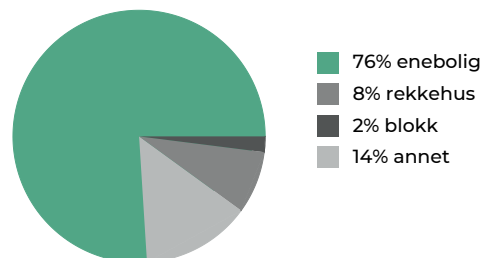
Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

Østhusvik ballbinge	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
SKY Fitness Randaberg	21 min	🚗
Randaberg Arena (trimrom)	21 min	🚗

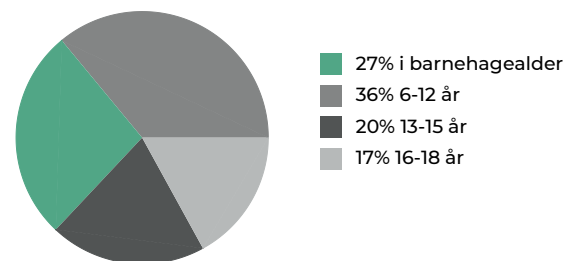
Boligmasse



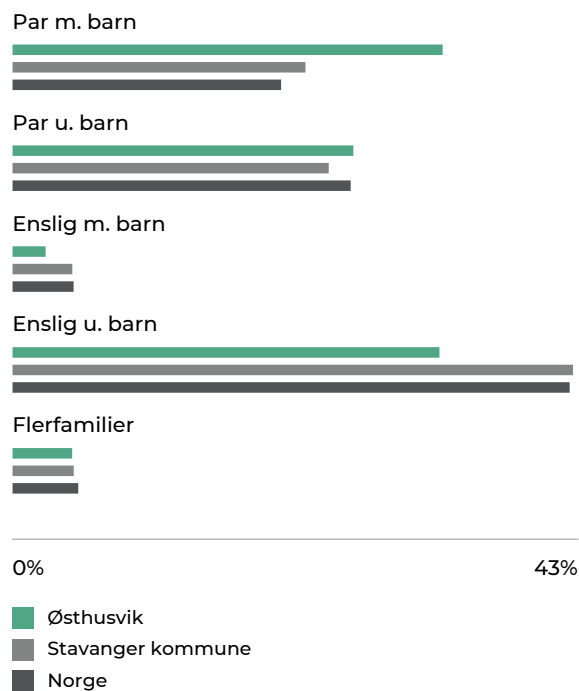
Varer/Tjenester

Sentrum21	23 min	🚗
Ryfylke apotek	10 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

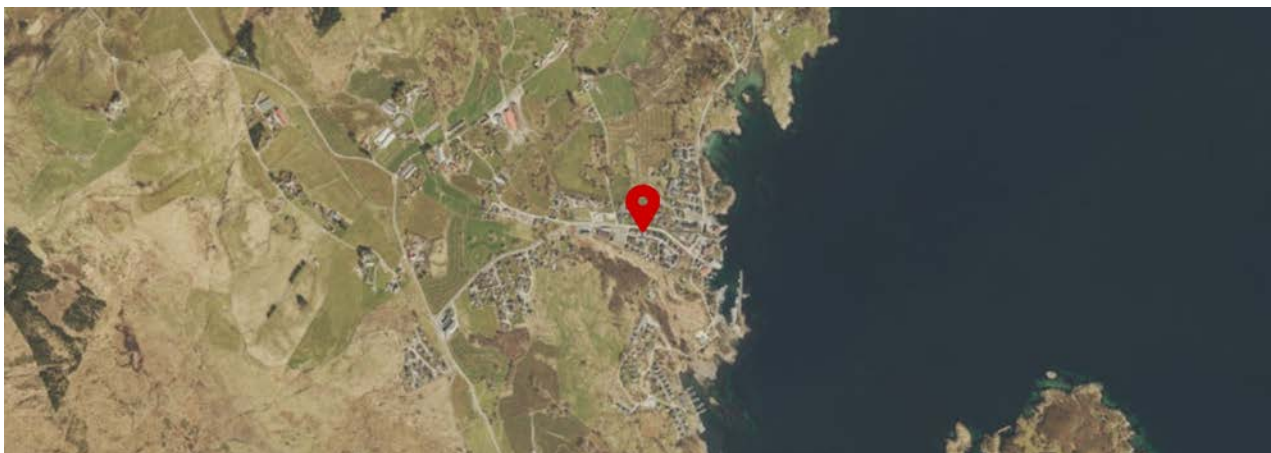


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Østhusmarka 6, 4150 RENNESØY

OPPDRAGSNUMMER

12-0237/26

SELGER

Sunniva Brix Austerheim
Erik Austerheim

MATRIKKEL

Gårdsnummer 231, bruksnummer 115,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 520 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.10.2026. utført av Bernt Petter Andersen.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

Enebolig med byggeår fra 2008.

Boligen har i store trekk originale bygningskonstruksjoner og overflater. Boligen er godt ivaretatt, og enkelte oppgraderinger er foretatt. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene

utover i rapporten.

UTVENDIG

Tekket med betongtakstein fra byggeåret. Normal slitasje. Mose og groe bør fjernes. Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret. Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Takkonstruksjon i tre. Takkonstruksjonen er tildekket / innkledd. Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Reisverk i tre med tre kledning.

Vinduer i tre med isolerglass. Normal slitasje. Normal levetid på vinduer 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Ytterdør i tre. Normal levetid på utvendige dører er 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320. Normal slitasje.

Terasseplatting i tre.

INNENDIG

Parkett og fliser på gulvoverflater.

Vegger har malte overflater.

Himling har malte overflater.

Gassovn er ikke kontrollert.

Trapp i tre.

Normal slitasje.

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plast sluk med metallrist.

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

Innredning er oppgradert med ekstra skap i 2025.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Ikke synlig drenering fra sistene (den kan være skjult) TG.2

Balansert ventilasjon.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom > 2 Etasje > Bad

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plast sluk med metallrist.

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

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Ikke synlig drenering fra sistene (den kan være skjult) TG.2.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra trapp, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.

Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Slitasje på dørfront ved vask ble observert.

Mekanisk ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system.

Avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjon.

Service er utført i 2026

Varmepumpe fra 2022

Varmtvannsbereder fra byggeåret.

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.

Det er installert gassanlegg med uttak ved komfyr, ovn og utegrill. Service ble utført i 2025.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Dreneringen er fra byggeåret 2008 og er ikke synlig for kontroll.

Basert på bygningens alder og tilgjengelige observasjoner ble det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å konkludere med redusert funksjon eller svikt i dreneringen. Tilstandsgrad er satt til TG1. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner, da dreneringen er en skjult bygningsdel.

Ringmur med plate på mark.

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport utført av Taksering AS ved Bernt Petter Andersen datert 01.10.2026 og eiers egenerklæring datert 01.10.2026 som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

-Våtrom 2.etg: Liten sprekk over det øverste festet på dusjdør. Oppdaget av takstmann ved forrige tilstandsrapport. Konsekvens/tiltak satt av takstmann: Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

-Våtrom 1.etg: Innredet fra bad til vaskerom. Egeninnsats. Våtrom 2.etg: Skiftet blande batteri på bad oppe. Nytt blande batteri har ikke fungerende overløp. Egeninnsats.

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

-Råteskade på utvendig kledning på sørvendt vegg. Oppdaget av takstmann ved forrige tilstandsrapport i 2023.

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

-Våtrom 1.etg: Byttet termostat på varmekabler i gulv og koblet ut dimmer på spotter i taket. Utført desember 2025. Utført av faglært, Rennesøy Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-I garasje.

Tilleggs kommentar:

-Fra tidligere eiere er spotter festet på kjøkkenskap koblet ut.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger

vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, frittliggende småhusbebyggelse, offentlig bebyggelse, anlegg for lek, felles lekeareal, offentlig friområde.

Det gjøres oppmerksom på ubebygde boligtomter i området. Fremtidig bebyggelse av disse kan medføre byggestøy i perioden. Se vedlagt reguleringskart eller konferer megler for mer info.

Det gjøres oppmerksom på at deler av området i nærheten av eiendommen er uregulert. I kommuneplanen er det regulert inn til Inf-område.

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

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

OPPVARMING

Varmepumpe.

Elektriske varmekabler på bad.

Gasspeis.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Altibox TV og Internett

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje, carport eller gårdsrom. El-bil lader medfølger.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på enebolig den 23.05.2008 i følge Stavanger kommune.

Det ble gitt ferdigattest på garasjen den 28.09.2023 i følge Stavanger kommune.

RADONMÅLING

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

INNHold

1. Etasje: Gang/trapp/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, teknisk rom

2. Etasje: Trapp/stue, 3 soverom, bad

Utvendig bod på 7m².

Garasje og carport med tilhørende bod.

STANDARD

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

Følgende punkter har fått TG2:

-Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret. Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

-Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Reisverk i tre med tre kledning.

Vurdering av avvik: Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320. Det ble påvist enkelte råteskader i bordkledningen. Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje/råte må påregnes.

-Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

Terasseplatting i tre.

Vurdering av avvik: Ujevnheter og slitasje/råte ble observert. Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

-Innvendig > Overflater - gulv

Parkett og fliser på gulvoverflater.

Vurdering av avvik: Ujevnheter, rift og merker ble observert. Bom (hulrom under flis) ble registrert. Ingen oppgradering påkrevet. Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

-Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Vegger har malte overflater. Himling har malte overflater.

Vurdering av avvik: Rift og marker av normal art ble observert. Ingen oppgradering påkrevet. Oppgradering etter behov og ønske.

-Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Varmepumpe fra 2022

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Det bør utføres service på anlegget.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320. Ingen tiltak er påkrevet. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik: Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskserien 700.320. Bom (hulrom under flis) kan oppstå. Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017. Badet fungere med dette avviket. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik: Alder på membran i sluk har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.

Byggforskserien 700.320. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.

-Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.

Byggforskserien 700.320. Liten sprekk i flis over innfesting av dør til dusj ble observert. Ingen tiltak er påkrevet.

Badet fungerer med dette avviket.

-Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik: Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskserien 700.320.

Bom (hulrom under flis) kan oppstå. Badet fungerer med dette avviket. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

-Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik: Alder på membran i sluk har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.

Byggforskserien 700.320. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.

Følgende punkter har fått TGIU (Ikke undersøkt):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjon i tre. Takkonstruksjonen er tildekket / innkledd. Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Gassovn er ikke kontrollert.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

*Komfyr, oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:

*Kjøleskap

*Vaskemaskin

*Tørketrommel

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 40 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Gang/trapp/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 71 m² Trapp/stue, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje, bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Terrasseplattning på 40 m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 966,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

Avgiften fordeles slik termin 2 2026:

- Eiendomsskatt: 902,50,-

- Renovasjon: 4 275,60,-

- Vann og avløp: 3 304,82

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 1 200,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Pliktig medlemskap i velforening, "Østhusmarka Vel". Velforeningen består av 3 sameier og 19 eneboliger. Se vedtekter for mer informasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 032 473,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 129 893,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 490 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 157 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 647 240,- (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:

1103/231/115:

30.05.2008 - Dokumentnr: 436300 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

30.05.2008 - Dokumentnr: 436300 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Rett til oppsett av stolper til veg- og gatenavnskiilt mm.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

14.08.2006 - Dokumentnr: 5890 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:231 Bnr:88

01.01.2020 - Dokumentnr: 433347 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1142 Gnr:31 Bnr:115

GRUNNBOKSDATO

23.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

3809207

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Fredrik Christensen, Eiendomsmegler

Epost: fc@notar.no

Mobil: 984 07 722

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (Ubegrenset) kr. 2 500,- (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 ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler 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 ved Bernt Petter Andersen datert 01.10.2026 og eiers egenerklæring datert 01.10.2026, energimerking, plantegning, vedtekter til velforening, grunnkart og reguleringsplankart. 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.

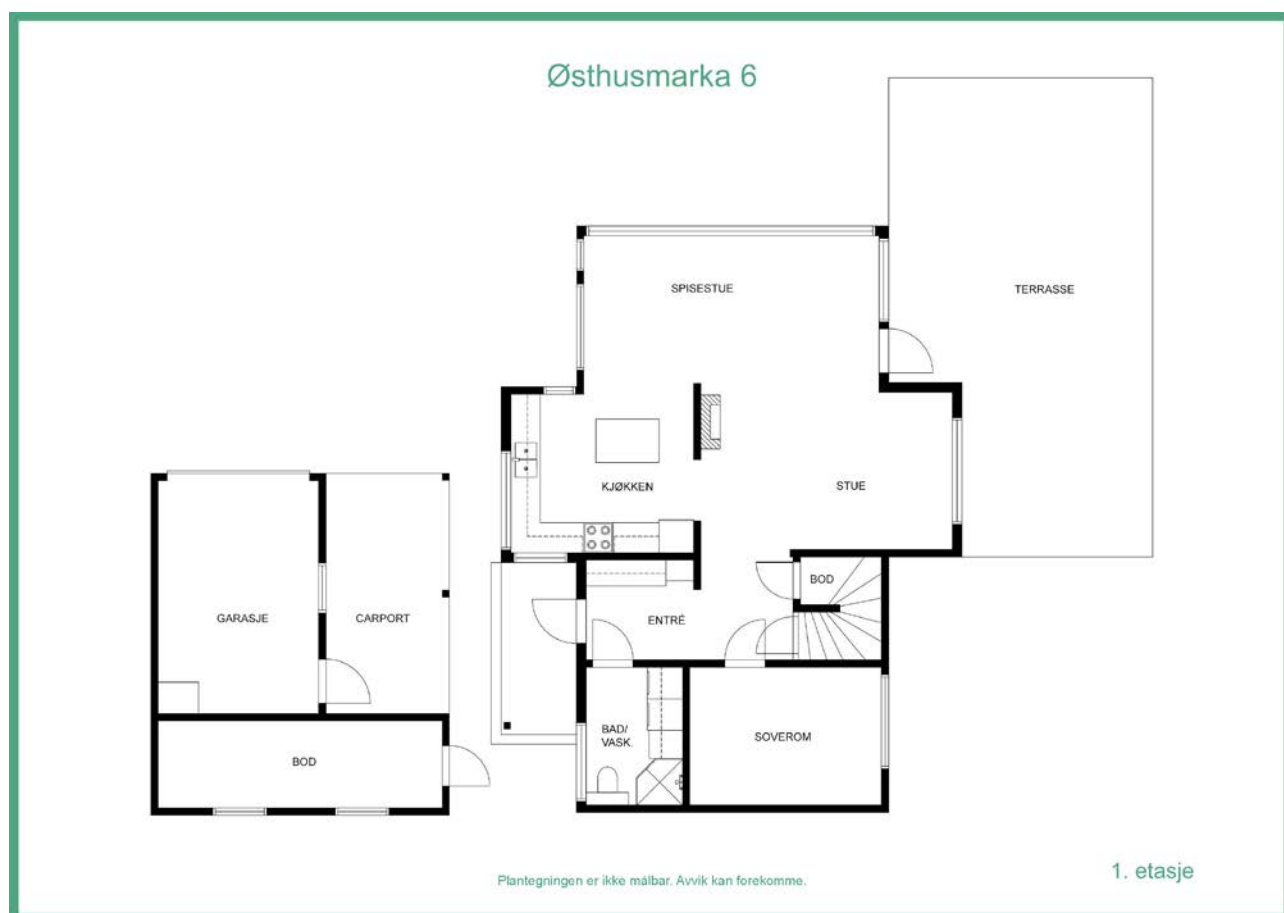
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

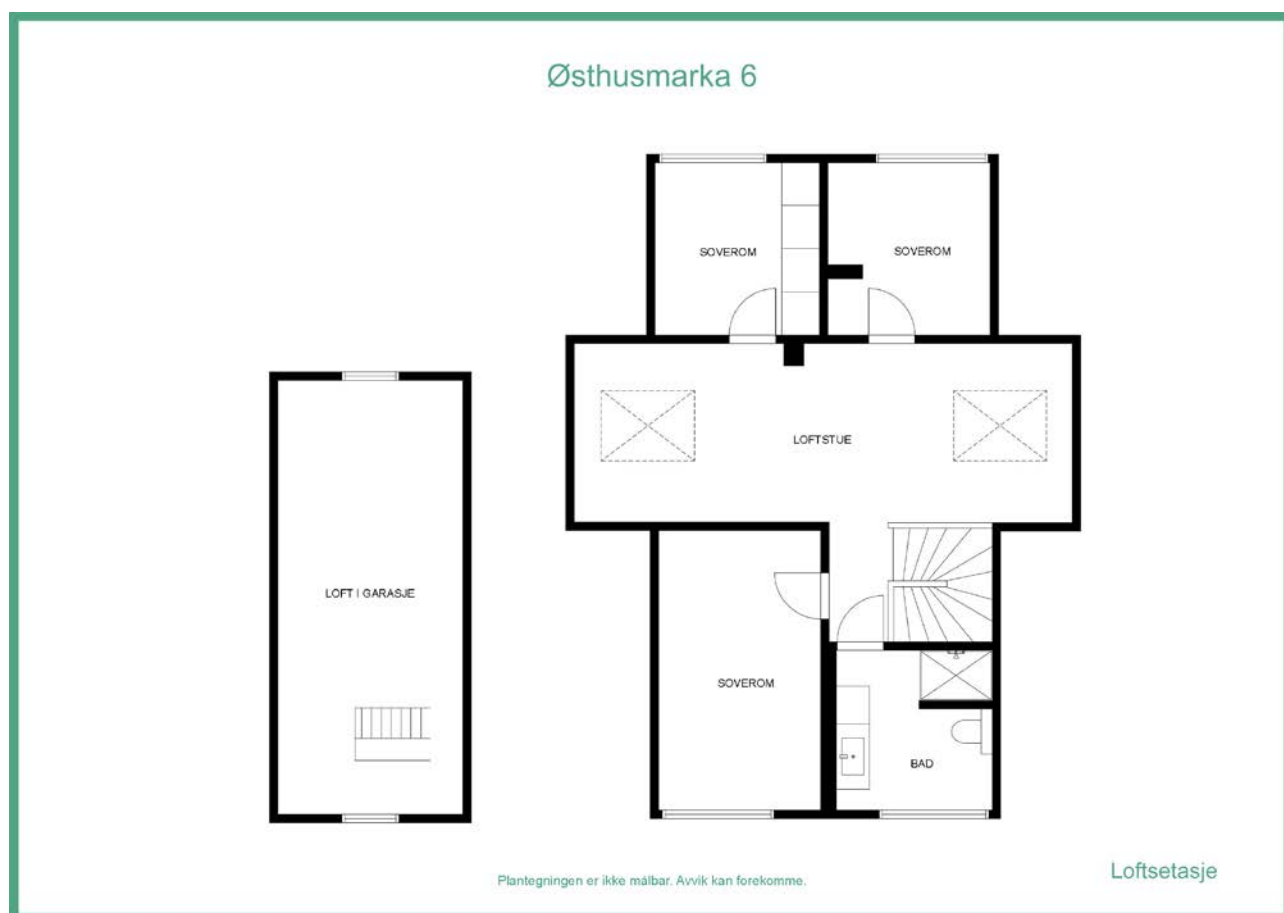
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje



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

ØSTHUSMARKA 6

Tilstandsrapport utført av Taksering AS ved Bernt Petter Andersen datert 01.10.2026 og eiers egenerklæring datert 01.10.2026, energimerking, plantegning, vedtekter til velforening, grunnkart og reguleringsplankart. 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

Østhusmarka 6 , 4150 RENNESØY

STAVANGER kommune

gnr. 231, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 30.09.2026

Rapportdato: 01.10.2026

Oppdragsnr.: 12979-2229

Eiendomsverdi ref nr: BX1494

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@taksering.no

951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 2008.
Boligen har i store trekk originale bygningskonstruksjoner og overflater.
Boligen er godt ivaretatt, og enkelte oppgraderinger er foretatt.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Normal slitasje.
Mose og groe bør fjernes.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.
Reisverk i tre med tre kledning.
Vinduer i tre med isolerglass.
Normal slitasje.
Normal levetid på vinduer 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Ytterdør i tre.
Normal levetid på utvendige dører er 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Normal slitasje.
Terasseplattning i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulvoverflater.
Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Gassovn er ikke kontrollert.
Trapp i tre.
Normal slitasje.
Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1 Etasje › Bad/vaskerom
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Innredning er oppgradert med ekstra skap i 2025.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sistene (den kan være skjult) TG.2

Balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Ikke synlig drenering fra sistene (den kan være skjult) TG.2
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra trapp, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Slitasje på dørfront ved vask ble observert.
Mekanisk ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Service er utført i 2026
Varmepumpe fra 2022
Varmtvannsbereider fra byggeåret.
El. installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
Det er installert gassanlegg med uttak ved komfyr, ovn og utegrill.
Service ble utført i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeåret 2008 og er ikke synlig for kontroll.
Basert på bygningens alder og tilgjengelige observasjoner ble det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å konkludere med redusert funksjon eller svikt i dreneringen. Tilstandsgrad er satt til TG1. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner, da dreneringen er en skjult bygningsdel.
Ringmur med plate på mark.
Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

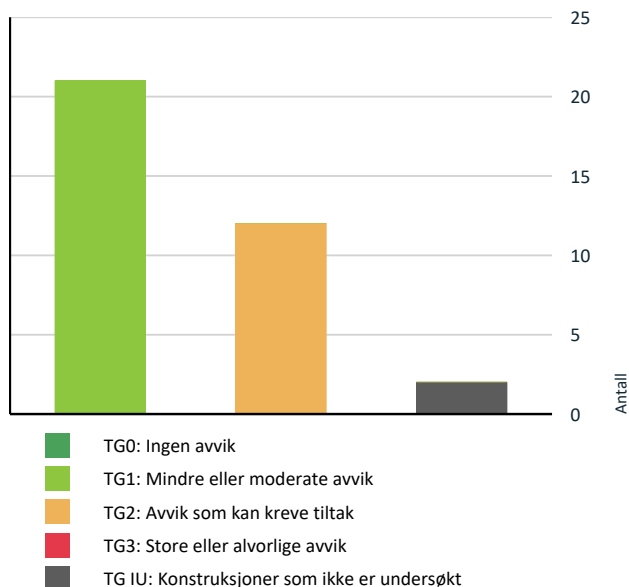
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår **Kommentar**

2008

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Normal slitasje.

Mose og groe bør fjernes.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen er tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Reisverk i tre med tre kledning.

Vurdering av avvik:

- Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
- Det ble påvist enkelte råteskader i brdkledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass.

Normal slitasje.

Normal levetid på vinduer 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.

Normal levetid på utvendige dører er 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Normal slitasje.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplating i tre.

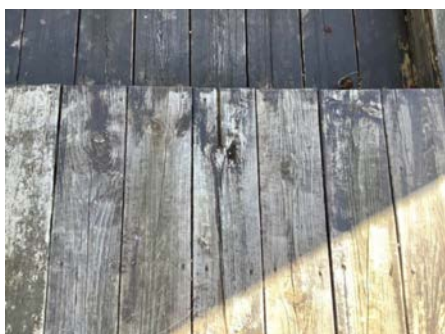
Vurdering av avvik:

- Ujevnheter og slitasje/råte ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ingen oppgradering påkrevet.
- Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Rift og merker av normal art ble observert.

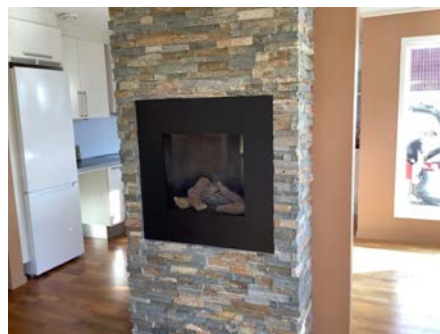
Konsekvens/tiltak

- Ingen oppgradering påkrevet.
- Oppgradering etter behov og ønske.

TG IJ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Gassovn er ikke kontrollert.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre.
Normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ingen tiltak er påkrevet.
- Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskserien 700.320.
- Bom (hulrom under flis) kan oppstå.
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017

Konsekvens/tiltak

- Badet fungerer med dette avviket.
- Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Innredning er oppgradert med ekstra skap i 2025.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Ikke synlig drenering fra sistene (den kan være skjult) TG.2

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

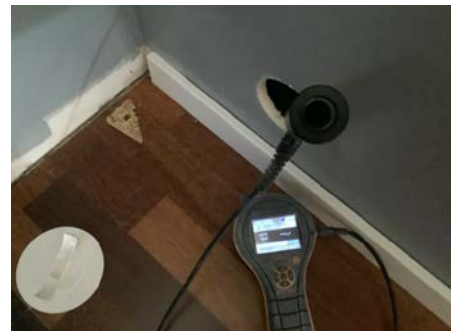
Balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Liten sprekk i flis over innfesting av dør til dusj ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Ingen tiltak er påkrevet.
- Badet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskerien 700.320.
- Bom (hulrom under flis) kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Badet fungerer med dette avviket.
- Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Ikke synlig drenering fra sistene (den kan være skjult) TG.2



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra trapp, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > GANG/TRAPP/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.

Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Slitasje på dørfront ved vask ble observert.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > GANG/TRAPP/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør system.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.
Service er utført i 2026

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe fra 2022

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder fra byggeåret.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.

El. bil lader er installert i garasje.

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.

Vurdering av avvik:

- 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

Konsekvens/tiltak

- Kontroll anbefales



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert gassanlegg med uttak ved komfyr, ovn og utegrill. Service ble utført i 2025.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret 2008 og er ikke synlig for kontroll. Basert på bygningens alder og tilgjengelige observasjoner ble det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å konkludere med redusert funksjon eller svikt i dreneringen. Tilstandsgrad er satt til TG1. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner, da dreneringen er en skjult bygningsdel.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med plate på mark.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført i tre.
Yttervegger med lafte plank.
Tekke på tak.
Råte ble observert.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Godkjente tegninger i kommune.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.
Yttervegger er kledd med trekledning.
Innvendig platekladd.
Betong takstein med beslag og takrenner.
Ring mur i betong med betonggulv.
Leddport fra byggeåret.

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

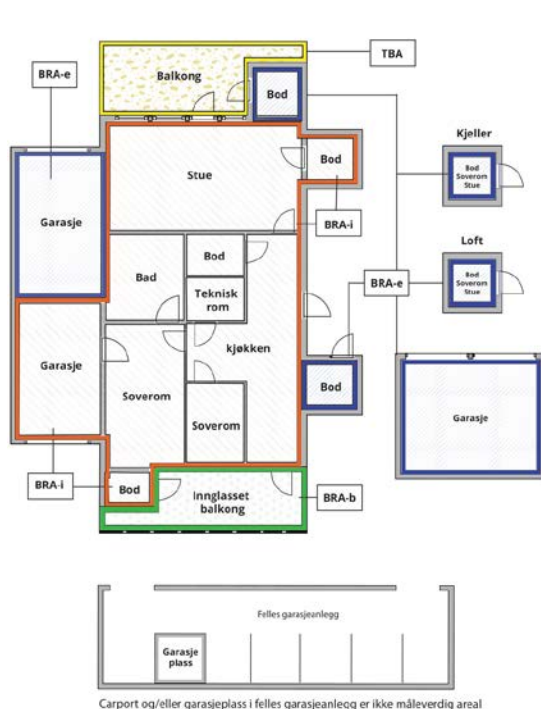
Hva er målverdig areal?

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 målverdig 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 bygningssakkyndig 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	79			79	40
2 Etasje	71			71	
SUM	150				40
SUM BRA	150				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasseplatting på 40 m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	

SUM		29
SUM BRA	29	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Sunniva Brix Austerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	231	115		0	519.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østhusmarka 6

Hjemmelshaver

Austerheim Erik Brix, Austerheim Sunniva Brix

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0237/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Austerheim	Sunniva Brix Austerheim
Gateadresse	
Østhusmarka 6	
Poststed	Postnr
RENNESØY	4150
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.	3809207

Document reference: 12-0237/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: EA, SBA

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtrom 2.etg: Liten sprekk over det øverste festet på dusjdør. Oppdaget av takstmann ved forrige tilstandsrapport. Konsekvens/tiltak satt av takstmann: Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Våtrom 1.etg: Innredet fra bad til vaskerom. Egeninnsats Våtrom 2.etg: Skiftet blandedbatteri på bad oppe. Nytt blandedbatteri har ikke fungerende overløp. Egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råteskade på utvendig kledning på sørvendt vegg. Oppdaget av takstmann ved forrige tilstandsrapport i 2023.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, kun av faglært

Beskrivelse

Våtrom 1.etg: Byttet termostatt på varmekabler i gulv og koblet ut dimmer på spotter i taket. Utført desember 2025.

Arbeid utført av

Rennesøy Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Fra tidligere eiere er spotter festet på kjøkkenskap koblet ut.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Erik Austerheim	613bc606ba59ca802cc1f3 dde681bdf6f92c40f4	01.10.2026 14:16:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Brix Austerheim	a89e368b80d7da5678d4 d49543d42cf308eb2b46	01.10.2026 14:15:09 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Adresse

Østhusmarka 6, 4150 RENNESØY

Dato for energimerking

24.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-359431

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23761823

Gårdsnummer

231

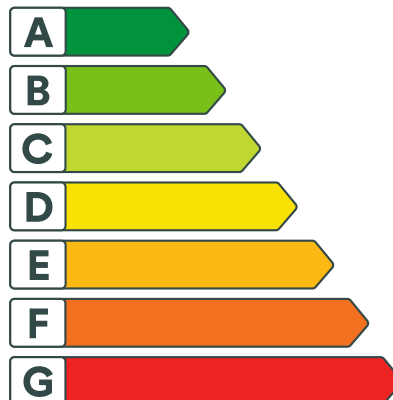
Bruksnummer

115

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasj

Byggeår

2008

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet bruksareal

149,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasj

Balansert ventilasj


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

147,46



Østhusmarka 6, 4150 RENNESØY

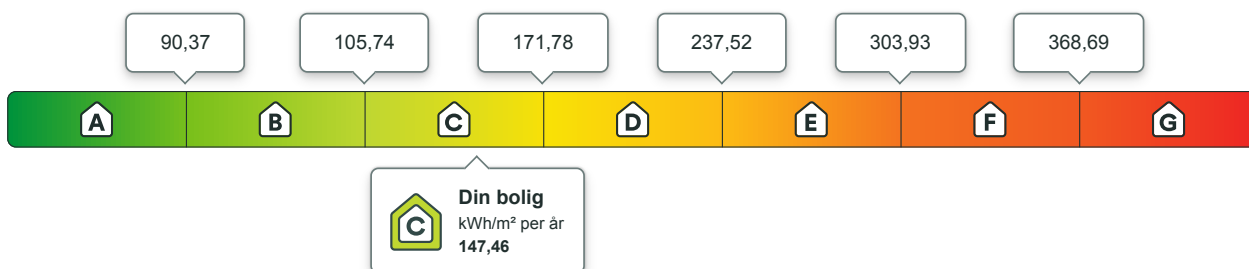


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
19 681,29

kWh/m² per år
132,09

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Østhusmarka 6, 4150 RENNESØY



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Østhusmarka 6, 4150 RENNESØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- 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 2: 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 3: 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 4: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/231/115/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Østhusmarka 6, 4150 RENNESØY

Gnr/Bnr: 231/115/0/0

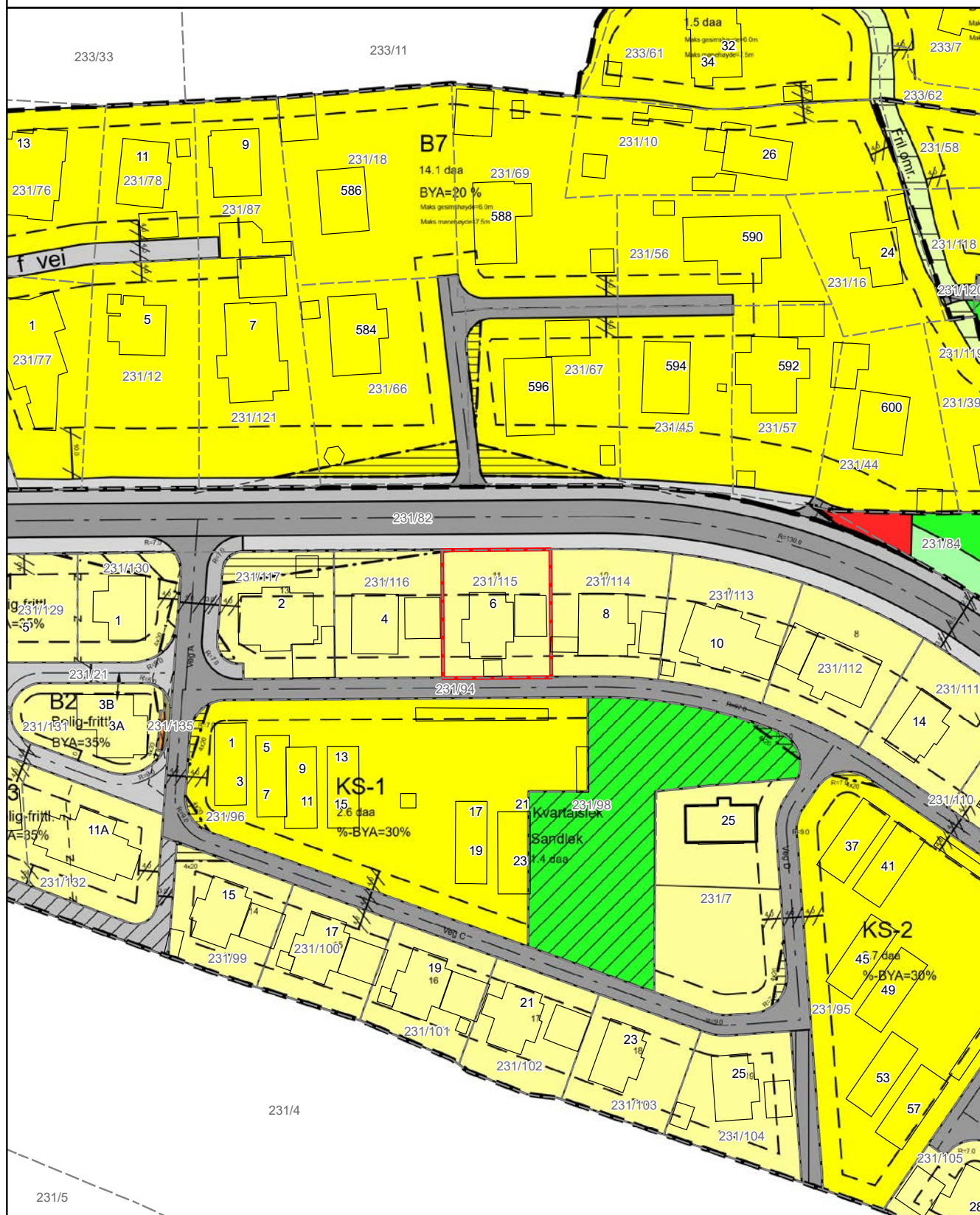
Dato: 2026-09-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2000003

Ikrafttredelsesdato: 17.3.2005

Stavanger
kommune



VEDTEKTER FOR ØSTHUSMARKA VEL

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 12.5. 2009

I Definisjon:

1. Østhusmarka vel er en forening hvor alle huseiere/ leilighetseiere i Østhusmarka KS1, KS2, KS3 og tilhørende eneboliger i boligfelt i Rennesøy kommune har plikt til å være medlem.

II Formål:

1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet.
2. Velforeningen har til formål å stå for drift og vedlikehold av felles arealer i området som ikke vedlikeholdes av den enkelte eier.

III A. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er vellagets høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mai. Dato fastsettes av styret som plikter å varsle medlemmer om frist for innkomne saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende senest 30 dager før generalforsamling avholdes. Generalforsamlingen innkalles med 8-21 dagers varsel.
2. *Generalforsamlingen behandler:*
 - i. Styrets reviderte regnskap
 - ii. Medlemskontingent og budsjett
 - iii. Andre innsendte saker
 - iv. Valg av
 - a. Leder
 - b. Styremedlemmer og varamedlemmer
 - c. Revisor
 - d. Valgkomite
3. *Valgregler:*
 - i. Styret består av 1 representant fra hvert delfelt. Leder og styremedlemmer velges for 2 år.
 - ii. Revisor velges for 2 år.
 - iv. Valgkomite skal bestå av 2 medlemmer.
 - v. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg.

B. Vellagets styre

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
2. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
3. Styrets oppgaver:
Vellagets styre skal bl.a.

- i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ. '
- ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
- iii. Besørge vedlikehold av fellesareal
- iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
- v. Arrangere generalforsamling minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
- vi. Holde medlemmene informert om vellets virksomhet.

IV Bestemmelser som gjelder fellesmøter:

A. Adgang til fellesmøter:

Alle eiere på KS 1, KS2, KS3 og eneboligene har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter.

B. Fullmakt:

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellaget.

C. Krav om fellesmøte:

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20% av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer. Styret kan også innkalle til e.o. generalforsamling.

D. Innkalling:

Fellesmøter skal innkalles med 8-21 dagers varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets sakliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets sakliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker med styrets kommentarer.

F. Beslutningsdyktighet:

1. Generalforsamlingen er beslutningsdyktige når minst 25% av medlemmene er representert. En fullmakt teller som et medlem.
2. Dersom det ved konstituering av generalforsamling ikke oppnås tilstrekkelig antall stemmeberettigede, innkalles det med to ukers varsel til en generalforsamling med samme dagsorden. Denne g.f. er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.
3. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:
 - i. Vedtektsendringer
 - ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
 - iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
 - iv. Økonomiske uttelling som er større enn 10% av års kontingent
 - v. Mistillit til styret
- 4.

G. Vedtektsendringer:

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av generalforsamlingen dersom endringer er foretatt i perioden.

H. Økonomiske uttelling:

Forslag til nyinvesteringer som krever økonomiske uttelling av den enkelte utover kontingenten skal distribueres minst 6 uker før vedtak fattes.

I. Møteledelse:

Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

V Økonomi og regnskap:

1. Kontingentens størrelse fastsettes på velforeningens generalforsamling for ett år av gangen. Kontingenten innkreves med betalingsfrist 1.3. og 1.9.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Vellet fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
3. Styret utarbeider og legger frem for generalforsamlingen forslag til budsjett for drift av vellet.
4. Kostnader til fellestiltak som vedtas av generalforsamling og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.
Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
5. Prokura! opptak av lån:
Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
6. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet.

VI Generelle bestemmelser og ordensregler

A. Ivaretagelse av bomiljøet:

- 1) *Grøntanlegg m. v.:*
Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene (inkl. kommunale områder) og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med vellets styre på forhånd.
 2. *Parkering:*
Alle plikter å vise aktsomhet ved parkering innenfor området.
Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester eller annen nødvendig korttidsparkering innen de enkelte delfelt eventuelt sameierfelt. Egne og leieboeres biler (inkl. firmabiler), tilhengere, campingvogner, båter, etc. skal parkeres oppbevares på egen tomt. Kjøreveier skal ikke benyttes til parkering.
-
1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Østhusmarka som et godt sted å bo.
 2. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med vellaget.
 3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
 4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvise seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller lignende.
 5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager.
 6. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.

Vedtatt på generalforsamling den 04.05.2021

Signatur styret:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

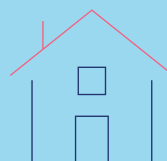
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0237/26

Adresse: Østhusmarka 6, 4150 RENNESØY, gnr. 231, bnr.
115 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Fredrik Christensen

Tlf: 984 07 722

Epost: fc@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/