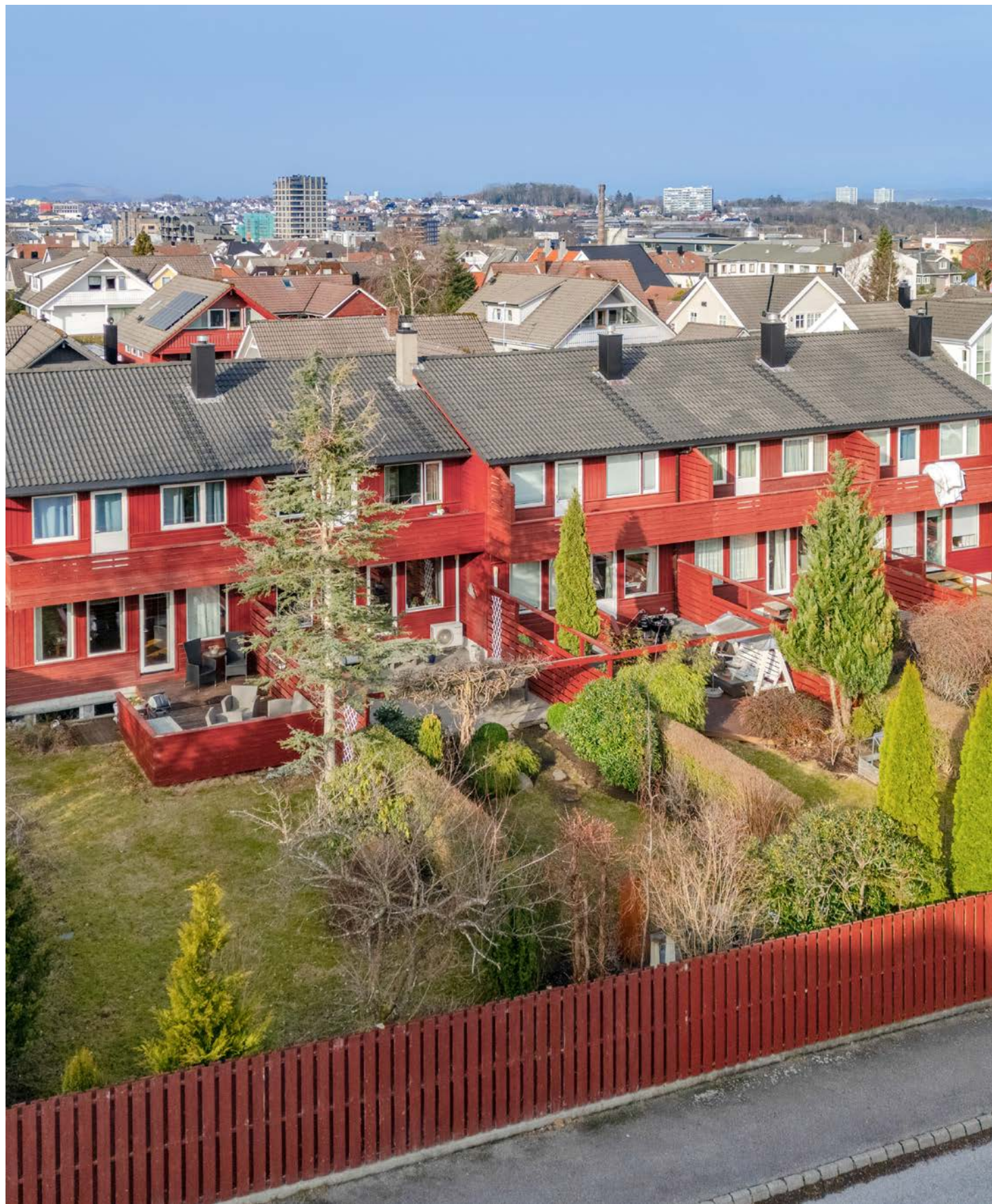


Vårlikroken 25

HILLEVÅG

notar



Prisantydning Kr. 4 500 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 150/165 kvm
Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



Vårlikroken 25

**Familievennlig og pent rekkehus med 4 soverom.
Frodig og flott beplantet hage med gode
solforhold. Garasje.**

Adresse	Vårlikroken 25 4016 STAVANGER
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 131 490,-
Totalpris	Kr 4 631 490,-
BRA-i/BRA Total	150/165 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1981
Soverom	4

Velkommen til et innbydende og pent rekkehus på Hillevåg. Boligen har en familievennlig og praktisk planløsning over 3 etasjer. Inneholder 1. etasje: entré/gang, wc, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage. 2. etasje: gang, bad og 4 soverom. Kjeller: gang, biinngang, vaskerom, boder og uinnredet rom.

Verdt å vite:

- Flott opparbeidet hage og terrasse med adkomst fra stue. Sørvendt og solrikt.
- Oppusset stue
- Pent kjøkken med god skap- og benkeplass.
- God lagringsplass
- Parkering i garasje
- Attraktiv beliggenhet i et rolig nabolag, men likevel sentralt i forhold bl.a. kjøpesenter, servicetilbud og offentlig transport.
- Kort gange til skoler, barnehager og lekeplasser
- Gangavstand til fine turområder

Trykk på 360 grader symbolet for en nærmere gjennomgang av boligen.

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Alissa Jørgensen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
909 92 034 / alissa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	18
Vedlegg	22
Budgivning	69

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:

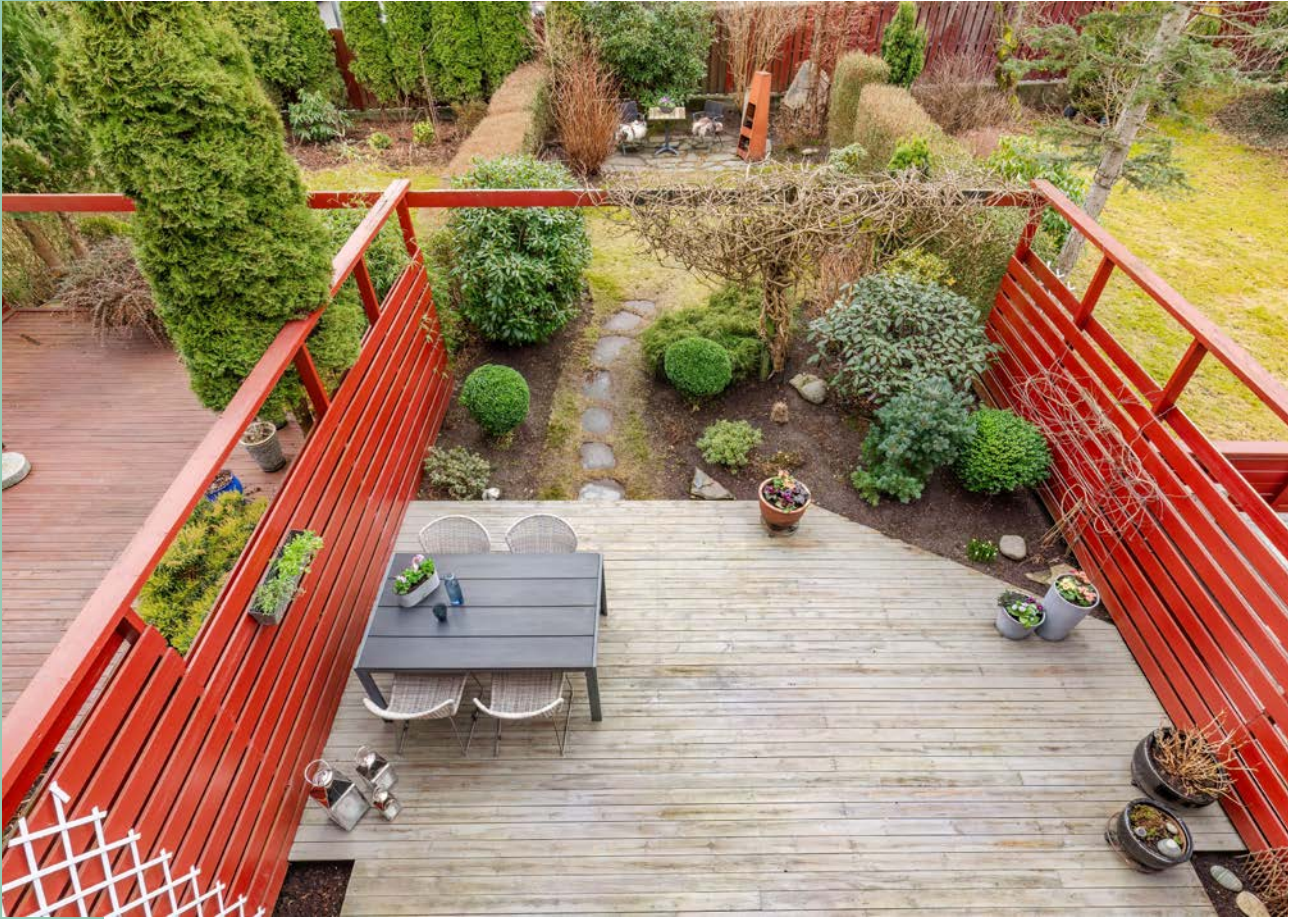
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Vårlikroken 25 har en flott beliggenhet i et barnevennlig og rolig nabolag på Hillevåg. Det er meget gode solforhold på eiendommen og en flott opparbeidet hage.

Eiendommen ligger i et rolig nabolag, men likevel sentralt til på Hillevåg. Herfra har du kort avstand til de fleste servicetilbud. Kort vei til Kvaleberg barneskole og Kristianlyst ungdomsskole, samt Steinerskolen og flere barnehager. Gangavstand til SUS Våland og til Kilden kjøpesenter med tilhørende fasiliteter som kafé, dagligvarebutikker og shopping. Flotte turområder rundt Vannassen og i Sørmarka. God offentlig kommunikasjon i form av buss og tog.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vårlikroken 25, 4016 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER

22-0015/26

SELGER

Siri Bø

MATRIKKEL

Gårdsnummer 21, bruksnummer 1199,
Gårdsnummer 21, bruksnummer 1181, sameietype realsameie, ideell andel 1/10.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav D.

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 186 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.02.2026. utført av Teft Eiendom AS.

BYGGEÅR

1981

BYGGEMÅTE

Grunnmur/såle i sted-støpt betong.
Ytterveggene består av bindingsverk i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende trepanel.

Ytterkledningen mot hagen ble byttet i 2011.

Boligen har en saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein.

Yttertaket, inkludert papp og lekter, ble fornyet i 2011.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag, mens gulvet i kjelleren er støpt.

Vinduene har 2-lags glass. Enkelte vinduer og dører er byttet ut etter byggeår.

Eiendommen har en markterrasse bygget i trekonstruksjoner på bakken, samt en balkong i tre med adkomst fra andre etasje.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1996.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Galta Rør, Aril Galta, Tømmrer Sigve Dysjaland, Centrum rør, Edvard Tjøstheim (rørlegger) og Harestad elektriske.

Beskrivelse: Badet ble full renoveret i 2003, ny membran, varmekabler, fliser, veggplater og ny innredning. Ble skiftet termostat på

bad i 2022 av Svithun Elektro 16.06.26 hadde jeg rørlegger pga lekket under baderoms vasken. Ble utført av Galta Rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Ble lagt ny membran og oppgradert sluk i 2003

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

Ja

Beskrivelse: Kledning i kjellerstue er tatt bort ca i 1999 pga fuktighet. Det var lagt plastikk over isolasjon.

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

Ja

Beskrivelse: Blir fuktig på garasje gulvet når det har regnet mye. Er og noe fukt merker på veggen. Fuktskade i terrassedør i 2

etasje, utgang fra soverom

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Randaberg Elektro AS og Svithun elektro. Gjelsten Totalservice

Beskrivelse: Byttet til automatsikringer i sikringskap 2024 av Randaberg Elektro. Utbedring etter el-kontroll 2019 av ONEKO elektro AS. Byttet termostat på bad 2022 av Svithun elektro. Byttet viftemotor på ventilasjonsanlegget 2016.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ble gjort el kontroll i 2019 og utbedret av ONEKO elektro AS. Ventilasjon anlegget ble kontrollert og byttet viftemotor

i 2016 av Gjelsten Totalservice. Hadde service på varmepumpen 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Installerte ladeanlegg i garasjen i 2022

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Byggmester B.O.B AS Bernt Olav Birkedal, Sigve Dysjeland (byggmester)

Beskrivelse: Skiftet papp, strø og lekkter, nye vindskier, nye taksteiner H panner koks inkl gavl. Mønebånd og fuglelist. Nye

takrenner, bordtaksbeslag og nedløp aluminium på rekkehuset og på egen garasjen i rekke 2011. Rev den gamle terrassen og fikk ny i 2006. Ny ytterkledning på rekkehuset mot sør i 2 etasje 2011. Byttet vindu på hovedsoverom i

2011. Byttet terrassedør i stuen 2014

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?

Ja

Beskrivelse: Henviser til reguleringsplan for Hillevåg. mer informasjon på www.stavanger.kommune.no/hillevåg.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Har ikke rapporten. Litt forhøyet. ble satt inn ekstra ventiler i stue og kjeller. Målingen ble utført i 2011, verdi: ca. 100.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Tinglyst plikt om medlemskap i Vårlikroken velforening. 10 enheter.

Pusset opp stuen og trappen i 2015. La ny plater på veggene i stuen, sparklet og malte. Pusset trappen helt ned. Ny varmepumpe 2019 Huset ble malt utvendig av fagfolk i 2024.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- byttet sikringer i sikringsskap med automatsikringer.
- malt utvendig.

2019:

- ny varmepumpe.

2016:

- byttet vifte-motor på ventilasjon/avtrekk.

2015:

- nye plater på vegger i stue 1 etasje. Sparklet og malt.

2014:

- byttet terrasse-dør i stue.

2011:

- byttet vindu på hovedsoverom.
- nytt yttertak med takstein, papp og lekter på bolig. Arbeid utført av Byggmester B.O.B
- nytt yttertak med takstein, papp og lekter på felles garasjeanlegg. Arbeid utført av Byggmester B.O.B.

- byttestyrt ytterkledning mot hage (2. etasje).

2003:

- oppgradert bad 2. etasje med ny membran fliser og innredning.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger. For øvrig er området regulert til felles parkeringsplass, allmennyttig barnehage, park, lek, forretning/industri, , erved/industri.

Følger reguleringsplan 874 (plan-ID 874), som regulerer et område i Hillevåg mellom Hillevågsveien, Øvre Sandvikveien, Svend Foyns gate og Veumveien. Hoveddelen av eiendommen er regulert til boliger 02.02.1979

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023–2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. 185.88 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B220.

Det pågår planarbeid for Områderegulering for Hillevåg (plan-ID 2731). Eiendommen går under denne planen. Planen er på stadiet "begrenset høring".

I henhold til kommuneplanens arealdel 2023–2040 er eiendommen omfattet av hensynssone H570_3, som gjelder bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen).

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

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, varmepumpe og vedovn i stue, samt varmekabler på gulv i bad.

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

Lyse Altibox

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje (felles garasjeanlegg). Garasjen står på gnr./bnr. 21/1181 (velforening) 1/10 andel overdras sammen med eiendommen til kjøper. Det er installert ladeboks til elbil i garasjen som medfølger i handelen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei (gnr./bnr. 21/814 og felles privat vei (gnr./bnr. 21/1181). 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 foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 18.11.1981.

Det gjøres oppmerksom på at overbygg over inngangsparti samt vinduer på fremsiden avviker fra godkjente bygningstegniner (gjelder samtlige enheter i rekken). Dette er søknadspliktige tiltak som ikke er søkt om og godkjent hos Stavanger kommune. Evt. pålegg fra kommunen om retting/søknad/tilbakeføring etc. overtas av kjøper.

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

Kjeller:

BRA-i 48 kvm: Romfordeling: bi-inngang, gang, vaskerom og bod 2 stk. u-innredet rom.

1. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Romfordeling: entré/gang, toalettrom, kjøkken og stue.

BRA-e 15 kvm: Romfordeling: garasje-plass i felles garasjeanlegg.

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Romfordeling: gang, 4 soverom og bad.

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

I følge tilstandsrapport:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Drenering: på grunn av dreng-system med drengsledninger har en forventet brukstid på 20 – 60 år.

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod uten å påse unormale verdier. Fukt-målinger i sems på uinnredet rom viser fuktverdier over faregrensene for utvikling av sopp/råteskader. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

– Grunnmur og fundament pga. grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader.

– Balkong, terrasse, platting

Avvik: Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normal slitasje og alder.

– Balkong, terrasse, platting: pga. alder og normal slitasje og alder. Spredt fukt/råteskade på rekkverk. Mindre skjevheter er observert.

– Yttervegger: på grunn av det registreres noen sprekker i fasadene. Noen steder er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert. Kledningen er visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning. Det ble søkt etter fukt på tilfeldige steder ved befaring, uten at det ble indikert forhøyde fuktmålinger.

– Skorstein over tak: pipe og beslag over tak på grunn av alder.

– Takkonstruksjon og loft: på grunn av blant annet det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen. Loftsluken er ikke tatt, og varmluft fra boligen kan derfor trenge opp og kondensere på det kalde loftet.

– Takteking: pga. normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres stedvis noe mose på taket.

– Etasjeskille og gulv på grunn: bom (hulrom under) i noen fliser i entre og noe knirk i gulv. I kjeller i trapperom er det registrert en høydeforskjell på 11 mm, i 1. etasje er det registrert høydeforskjell på 12 mm og i 2. etasje i soverom er det registrert en høydeforskjell på 8 mm.

– Kjøkken – Avtrekk: pga. garantitid på avtrekk er overgått (5 år). Forventet levetid på ca. 25 år.

– Avløpsrør: pga. alder.

– Vannledninger: på grunn av alder. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

– Varmesentral: Varmepumpe har en forventet levetid på ca. 12-15 år. TG 2 på grunn av garantitiden er oversteget.

– Ventilasjon: pga. av at garantitid er overgått (5 år). Forventet levetid på ca. 25 år.

– Vaskerom. – Overflate: Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være

tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

- Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tette-sjiktet/overflater er restleve-tiden på rommet usikker. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Rørgjennomføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

- Vaskerom. - Sanitærutstyr pga. noe svelling på dør TG 2. Fremstår ellers med normal slitasje.

- Bad. - Overflater: på grunn av det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

- Bad. - Membran, tettesjikt og sluk: På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Det er ikke registrert bunnlist under baderomsplater i våtsonen.

- Bad. - Sanitærutstyr: TG 2 på grunn av noe svelling på baderoms-innredning. Utstyr i klosett-cisterne har en forventet brukstid på 15-30 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Rom under terreng: Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for utvikling av skader.

- Vinduer og dører: på grunn av punktert vindu i stue og fukt/råteskade på terrasse-dør til balkong 2 etasje. Vindu og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Vindu fra byggeår fremstår med normal slitasje, alder tatt i betraktning. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør er fra byggeår. Deler av vannrørene er ikke isolert. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra byggeår. Det er en stake-luke påvist i kjeller.

- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vifte-motor på ventilasjon/avtrekk ble byttet i 2016.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i rom med sluk.

- Varmepumpe: Det er installert en ny varmpumpe i 2019, med service utført i 2024.

- Elektrisk anlegg: Sikringer i sikringsskap ble byttet med automatsikringer i 2024. Samsvarserklæring for ombyggingen foreligger.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring 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.

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.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke: 2 stk. stringhylle (en i stua og en på kjøkken) og Jøtul utepeis Loke.

For øvrig se vedlagt liste om løsøre og tilbehør.

AREALER

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 48 m² Romfordeling: bi-inngang, gang trapp, vaskerom og bod 2 stk. u-innredet rom.

1. etasje

BRA-i: 51 m² Romfordeling: entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkken og stue.

BRA-e: 15 m² Romfordeling: garasje-plass i felles garasjeanlegg.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Romfordeling: trapp, gang, gang/soverom, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse

2. etasje

7 m² Balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller 47,7 m². Takhøyde målt i gang 2, 3,8 m. Areal målt i 1 etasje 51,1 m². Takhøyde målt i stue 1 etasje 2,37 m. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 27 m². Garasjeplass i felles garasjeanlegg 15 m² er tatt med i arealet som eksternt areal. 2 etasje er målt til 51,2 m². Takhøyde målt i gang 2, 3,7 m. Balkong med adkomst fra soverom 2 etasje 7,4 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 060,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på 12 terminer.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Det er pliktig medlemskap i velforening. Årlig dugnad på våren. Vedlikehold av lekeplass (ble oppgradert i 2025). Klipping av plen på fellesarealet. Årskontingenten varierer iht. vedlikeholdsplan. Kontingenten er på ca. kr. 1 000,- per år.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 119 750,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 112 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 131 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 631 490,- (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:

1103/21/1199:

26.05.1981 - Dokumentnr: 6879 - Rettigheter iflg. skjøte

22.07.1981 - Dokumentnr: 10621 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

22.07.1981 - Dokumentnr: 10621 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

26.05.1982 - Dokumentnr: 6879 - Erklæring/avtale

RETT FOR EL-VERKET TIL Å LEGGE KABLER M.V

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1981 - Dokumentnr: 5909 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:21 Bnr:1181

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

06.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

10264820

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

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

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

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

13.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF
Epost: alissa@notar.no
Mobil: 909 92 034

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgesbyr	kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse	kr. 3 990,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

Selgers egenerklæring datert 13.03.26, tilstandsrapport utført av Teft Eiendom AS v/Terje Tollefsen datert 22.02.26 og energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

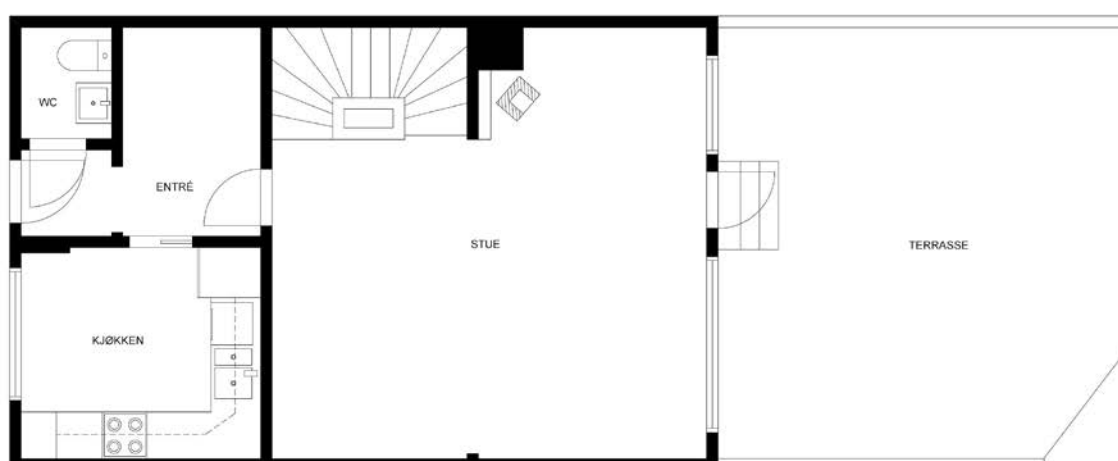
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

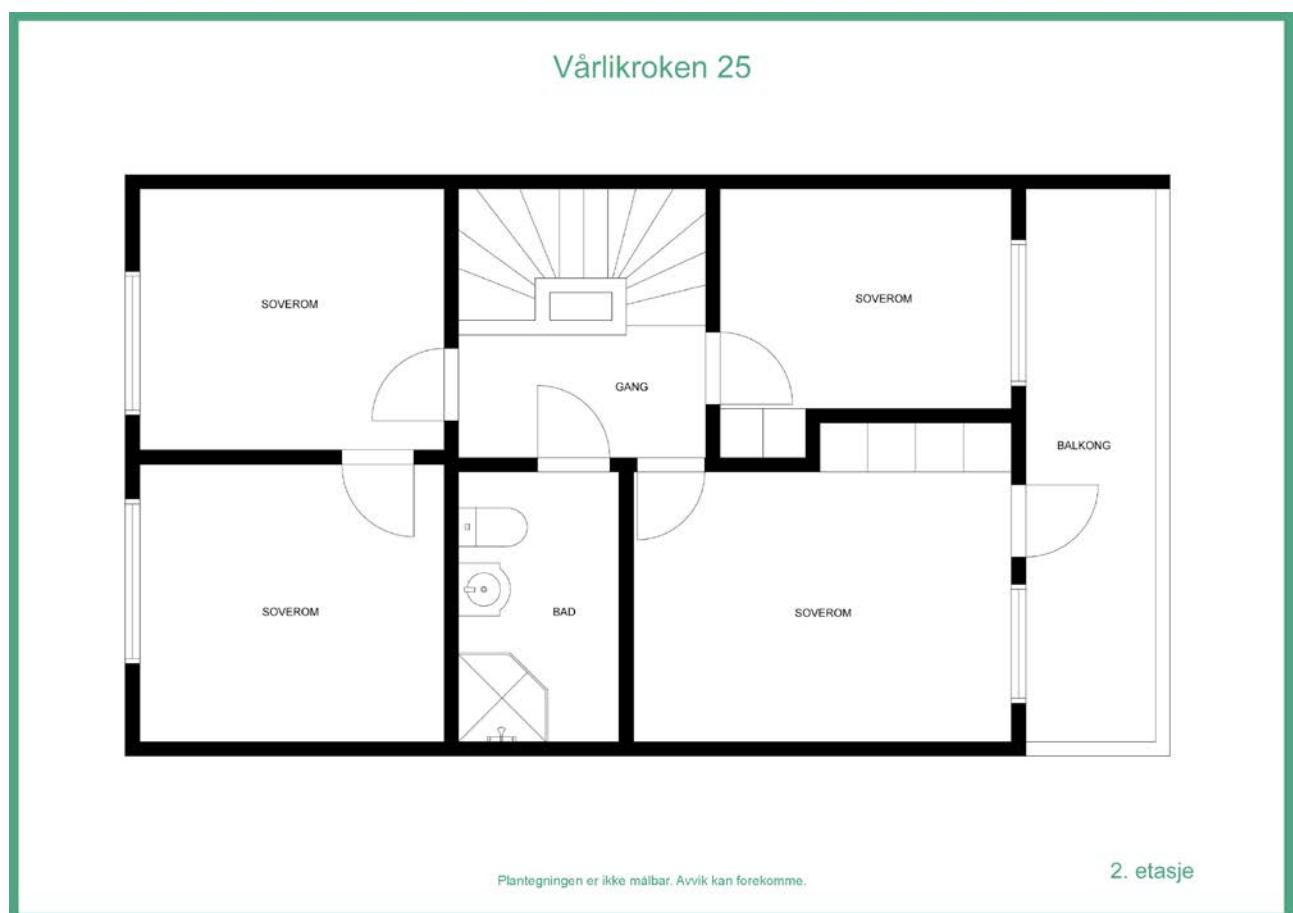
Vårlikroken 25



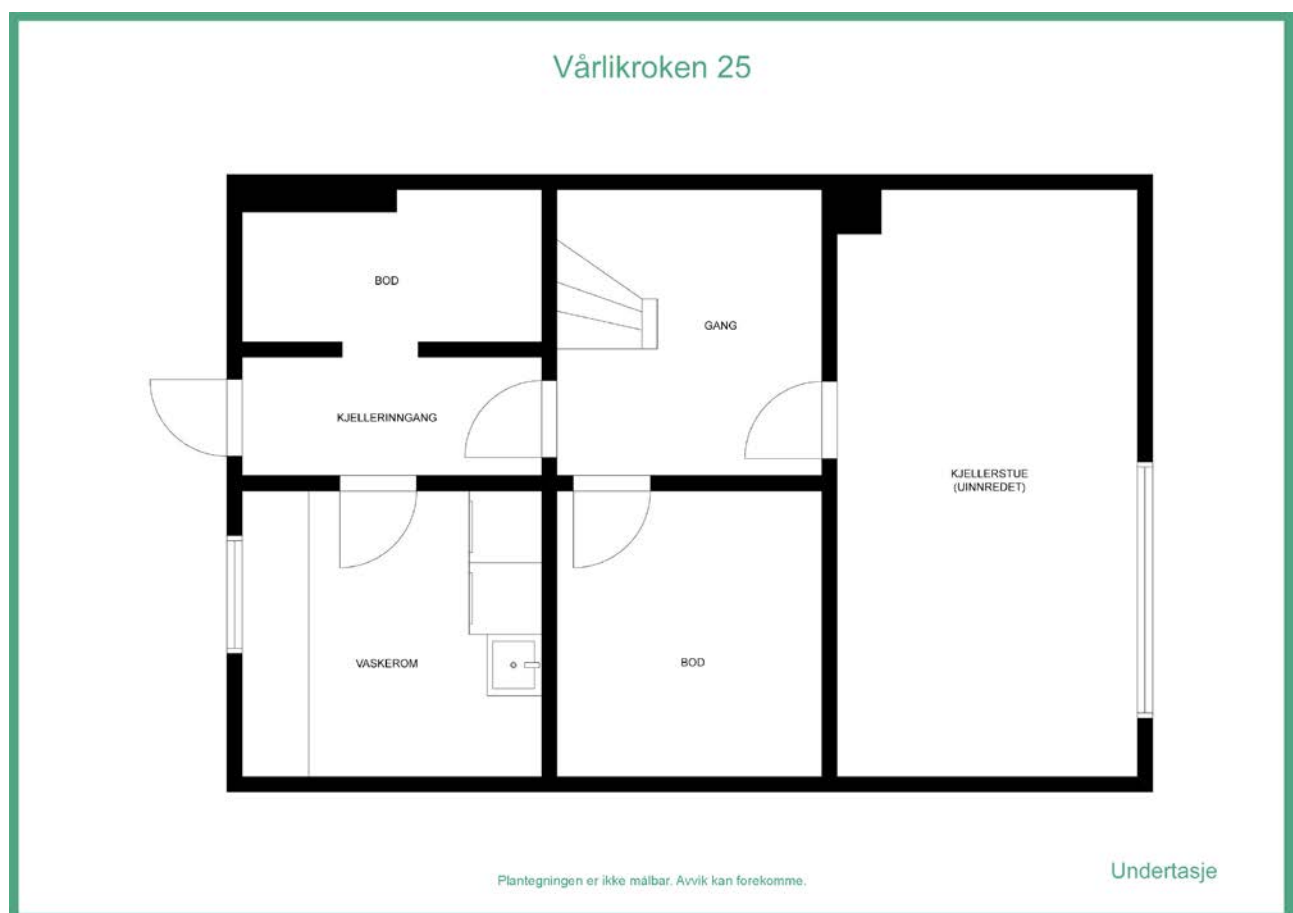
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1. etasje

Plantegning



Plantegning



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

VÅRLIKROKEN 25

Selgers egenerklæring datert 13.03.26, tilstandsrapport utført av Teft Eiendom AS v/Terje Tollefsen datert 22.02.26 og energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Vårlikroken 25

4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Selveier rekkehus

Byggeår: 1981

BRA: 165 m²

BRA-i: 150 m²

Rapportdato: 22.2.2026 (Gyldig til 22.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

20

TG-3

2

TG-IU

0



GNR: 21 BNR: 1199

Terje Tollefsen
Tefte Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Vårlikroken 25
4016 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39823>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for utvikling av skader.
Vinduer og dører	TG 2 på grunn av punktert vindu i stue og fukt/råteskade på terrasse-dør til balkong 2 etasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 på grunn av drens-system med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Grunnmur og fundament	TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader.
Balkong, terrasse, platting	Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av normal slitasje og alder.
Balkong, terrasse, platting	Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av normal slitasje og alder. Spredt fukt/råteskade på rekkverk.
Yttervegger	TG 2 på grunn av det registreres noen sprekker i fasadene. Noen steder er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert .
Skorstein over tak	TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 på grunn av blant annet det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen.
Taktekking	TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 på grunn av bom (hulrom under) i noen fliser i entre og noe knirk i gulv.
Kjøkken	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid på avtrekk er overgått (5 år).
Avløpsrør	Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid som kan gi risiko for skader.
Vannledninger	TG 2 på grunn av vannrør som er fra byggeår har nådd en alder hvor det kan være risiko for skade/lekkasjer.
Varmesentral	TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).
Ventilasjon	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom. - Overflater	Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tette-sjiktet overflater er restleve-tiden på rommet usikker. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
Våtrom: Vaskerom. - Sanitærutstyr	Noe svelling på dør TG 2. Fremstår ellers med normal slitasje.
Våtrom: Bad. - Overflater	TG 2 på grunn av det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.
Våtrom: Bad. - Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av noe svelling på baderoms-innredning.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk på trapp fra stue til terrasse/platting på bakke er ikke montert.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverks-høyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snø-fanger. Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2026

Rapportdato
22.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Siri Bø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **if**

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vårlikroken 25, 4016 Stavanger**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	21	Bruksnr:	1199	Festnr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1981 - Ref. Eiendomsverdi					
Boligtype:	Selveier rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak teknet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Belegg og malt betong på gulv. Malt vegg og tak.

1 Etasje. Parkett, laminat og belegg på gulv. Malt vegg og tak.

2 Etasje. Parkett og gulv-plank på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Panelovn.

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Vedovn i stue.

2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

PARKERING

1 parkering i felles garasjeanlegg.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2003 - oppgrader bad 2 etasje med ny membran fliser og innredning.

2011 - nytt yttertak med takstein, papp og lekter på bolig. Arbeid utført av Byggmester B.O.B.

2011 - nytt yttertak med takstein, papp og lekter på felles garasjeanlegg. Arbeid utført av Byggmester B.O.B.

2011 - bytter ytterkledning mot hage (hele siden).

2011 - byttet vindu på hoved-soverom.

2014 - byttet terrasse-dør i stue.

2015 - nye plater på vegger i stue 1 etasje. Sparklet og malt.

2016 - byttet vifte-motor på ventilasjon/avtrekk.

2019 - ny varmpumpe.

2024 - byttet sikringer i sikringsskap med automatsikringer.

2024 - malt utvendig.

Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmassen med noen oppgraderinger etter byggeår fremstår i med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at noen elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 2 stk. TG 3 og 20 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc., og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	48	48 Romfordeling: Bi-inngang, gang trapp, vaskerom, bod 2 stk. u-innredet rom.	0	0	0
1. etasje	66	51 Romfordeling: Entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkken, stue.	15 Romfordeling: Garasje-plass i felles garasjeanlegg.	0	27
2. etasje	51	51 Romfordeling: Trapp, gang, gang/soverom, 3 soverom, bad.	0	0	7
Totalt m²	165	150	15	0	34

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller 47, 7 m2. Takhøyde målt i gang 2, 38 m. Areal målt i 1 etasje 51, 1 m2. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 37 m. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 27 m2. Garasjeplass i felles garasjeanlegg 15 m2 er tatt med i arealet som eksternt areal. 2 etasje er målt til 51, 2 m2. Takhøyde målt i gang 2, 37 m. Balkong med adkomst fra soverom 2 etasje 7, 4 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med sted-støpt betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke.

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i bod uten å påvise unormale verdier. Fukt-målinger i sems på uinnredet rom viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Terreng under terrasse/platting på bakke er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke kontrollert TG-IU. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann fra overbygg ved inngang går til bakke.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplister. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Eventuelt tiltak deretter.

Kjeller (uinnredet rom) bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Det anbefales å utbedre tetting mellom ventil og grunnmur slik at vann ikke kan ledes inn i mur/bolig.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur med sted-støpt betong.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

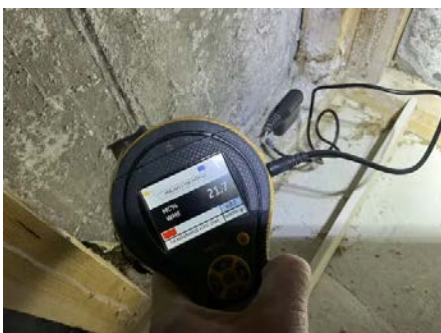
TG-2

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år. Det anbefales å foreta en gjen-pussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei



Synlige fukt-merker på grunnmur.

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i bod uten å påvise unormale forhold. Fukt-målinger i sems på uinnredet rom viser et fukt-innhold opp i mot faren for en skade-utvikling i form av sopp-/råteskader.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i treverket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Utførede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det må påregnes å støpe/fuge ventil inn i grunnmur slik at den er tett. Fjerne sems med høyt fukt-innhold. Kontrollere at grunnmurs-plast ved kjellervindu er tett og avsluttes over bakke med klem-list. Prisoverslag er sjablongmessig.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret. Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring av utvendig fukt-sikring med grunnmurs-plast. Ved eventuell bytte av drenering vil tillegg tilkomme.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

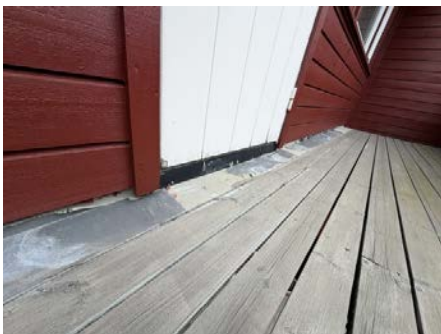
TG-2

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 5,5 cm. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av normal slitasje og alder. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Noe avflassing på beslag

Type Balkong

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom 2 etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

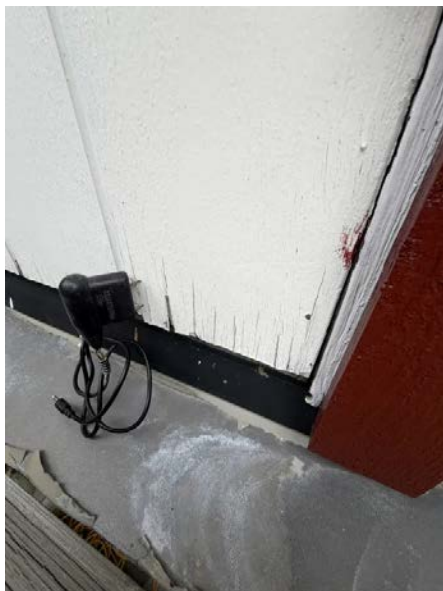
TG-2

Mindre skjevheter er observert. Balkong med tilkomst fra soverom 2 etasje. Oppført med drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av normal slitasje og alder. Spredt fukt/råteskade på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2011 - byttet vindu på hoved-soverom. 2014 - byttet terrasse-dør i stue.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i stue. Bytte av glass/vindu må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Vindu fra byggeår fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.
Ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggefirma.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av vindu med punktert glass og terrasse-dør 2 etasje.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000

6.7 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterkledning mot hager er byttet 2011.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei



Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene. Noen steder er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.

Kledningen er visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning. Det ble søkt etter fukt på tilfeldige steder ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-2

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Piper bør impregneres med silikonbasert væske med jevne mellomrom for å beskytte mot fuktinntrengning. Vedlikehold for pipe over tak. Beslag, stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon

Saltak

Preste takstoler.

Type loft

Kaldtloft

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Takkonstruksjon, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra kaldt loft. Skyvestige til kaldt loft. Loftsluken er ikke tett, og varm luft fra boligen kan derfor trenge opp og kondensere på det kalde loftet. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Kaldt loft er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er det liten luftespalte mellom papp-skuffe og sutak. Det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen. Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at damp-sperre på den varme siden er intakt og uten hull. Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalte mellom isolasjon og su-tak. (felt med liten luftespalte). Det bør monteres isolerte/tette skyvestige for å hindre at varm luft komme inn på kott og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner.

6.10 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttertak med takstein, papp og lekter er byttet 2021f.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Skade på laminat på kjøkken.

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Ved enkel nivellering i kjeller i trapperom er det registrert en høydeforskjell på 11 mm. Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 12 mm. Ved enkel nivellering i 2 etasje i soverom er det registrert en høydeforskjell på 8 mm. Bom (hulrom under) i noen fliser entre. Noe knirk i gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan ikke utelukkes at fliser i entre løsner og tiltak utføres deretter.

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Mekanisk avtrekk.

Frittstående hvitevarer.

Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak avtrekk

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

6.13 Lovlighet / HMS



Rekkverk på trapp fra stue er ikke etablert.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei



Hånd-rekke på tapp til kjeller er ikke montert. Det anbefales å montere hånd-rekke etter gjeldene standard.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ja

Rekkverk på trapp fra stue til terrasse/platting på bakke er ikke montert.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverks-høyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Det er ikke montert snø-fanger. Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adgang til feier? Nei

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2 Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.	

6.15 Vannledninger



Hovedstoppekran i vaskerom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekrane er plassert i vaskerom. Hovedstoppekrane fungerer som tiltenkt.

Vannrør som er fra byggeår har nådd en alder hvor det kan være risiko for skade/lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap står i entre 1 etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

2024 - byttet sikringer i sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring for ombygging av sikringsskap foreligger på boligmappa.no Datert 08.08.2024

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.

6.17 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Når var siste service på anlegget?

2019 - ny varmepumpe. Service utført 2024.

Totalvurdering av varmesentral**TG-2**

Varmepumpe har normal funksjon i dag. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6:18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

6:19 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

2016 - byttet vifte-motor på ventilasjon/avtrekk.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklima og økt risiko for tekniske feil.

6.20 Våtrom: Vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Trepanel på vegg og tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluket er fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Rør-føring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

Med bakgrunn i alder på tette-sjiktet/overflater er rest-levetiden på rommet usikker. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Det gjøres oppmerksom på at belegg har overgått sin forventet brukstid. Vaskerom har normal funksjon i dag.



Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe svelling på dør TG 2. Fremstår ellers med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Tilluft via ventil i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende bod. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.21 Våtrom: Bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv er belagt med fliser. Sokkel-flis på vegg. Baderoms-plater på vegg. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2003 - oppgrader bad med ny membran fliser og innredning.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 16 mm.

Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag).



Opp-kant/membran ved terskel er skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja



Ved fukt på vegg bak dusj-kabinett er det ikke registrert unormale verdier.



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det er ikke montert bunn-list under baderoms-plater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skap.
Speil.
Dusjkabinett.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2. Utstyr i klosett-cisterne har en forventet brukstid på 15 - 30 år.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bytte av baderoms-innredning kan vurderes.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom.
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0015/26	

Selger 1 navn
Siri Bø

Gateadresse	
Vårlikroken 25	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4016

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 22-0015/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble full renoveret i 2003, ny membran, varmekabler, fliser, veggplater og ny innredning. Ble skiftet termostatt på bad i 2022 av Svithun Elektro 16.06.26 hadde jeg rørlegger pga lekket under baderoms vasken. Ble utført av Galta Rør.

Arbeid utført av

Galta Rør, Aril Galta, Tømmrer Sigve Dysjaland, Centrum rør, Edvard Tjøstheim (rørlegger) og Harestad elektriske.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble lagt ny membran og oppgradert sluk i 2003

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kledning i kjellerstue er tatt bort ca i 1999 pga fuktighet. Det var lagt plastikk over isolasjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blir fuktig på garasje gulvet når det har regnet mye. Er og noe fukt merker på veggen. Fuktskade i terrassedør i 2 etasje, utgang fra soverom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet til automatsikringer i sikringskap 2024. av Randaberg Elektro Utbedring etter el-kontroll 2019 av ONECO elektro AS Byttet termostatt på bad 2022 av Svithun elektro Byttet viftemotor på ventilasjonsanlegget 2016

Arbeid utført av

Randaberg Elektro AS og Svithun elektro. Gjelsten Totalservice

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort el kontroll i 2019 og utbedret av ONECO elektro AS Ventilasjon anlegget ble kontrollert og byttet viftemotor i 2016 av Gjelsten Totalservice. Hadde service på varmpumpen 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innstallerte ladeanlegg i garasjen i 2022

Initialer selger: SB

2

- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet papp, strø og lekkter, nye vindskier, nye taksteiner H panner koks inkl gavl. Mønebånd og fuglelist. Nye takrenner, bordtaksbeslag og nedløp aluminium på rekkehuset og på egen garasjen i rekke 2011 Rev den gamle terrassen og fikk ny i 2006 Ny ytterkledning på rekkehuset mot sør i 2 etasje 2011 Byttet vindu på hovedsoverom i 2011 Byttet terrassedør i stuen 2014

Arbeid utført av

Byggmester B.O.B AS Bernt Olav Birkedal, Sigve Dysjeland(byggmester)

- 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

Beskrivelse

Henviser til reguleringsplan for Hillevåg. mer informasjon på www.stavanger.kommune.no/hillevåg.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke rapporten. Litt forhøyet. ble satt inn ekstra ventiler i stue og kjeller.

- 21.1 Radonmåling

År

2011

Verdi

ca 100

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst plikt om medlemskap i Vårlikroken velforening. 10 enheter.

Pusset opp stuen og trappen i 2015. La ny plater på veggene i stuen, sparklet og malte. Pusset trappen helt ned. Ny varmepumpe 2019 Huset ble malt utvendig av fagfolk i 2024.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Bø	dbec5a7f06bf9dfaa5879 dec19ff6c9e3475f2e0	13.03.2026 11:25:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0015/26

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

Nabolagsprofil

Vårlikroken 25 - Nabolaget Hillevåg vestre/Åsen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Sjøhagen	3 min 
Linje 2, 3, N84	0.3 km
 Mariero stasjon	18 min 
Linje L5	1.5 km
 Stavanger stasjon	9 min 
Linje F5, L5	4.3 km
 Stavanger Sola	15 min 

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.)	5 min 
353 elever, 26 klasser	0.4 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 k..13 min 	
187 elever, 12 klasser	1.1 km
Auglend skole (1-10 kl.)	16 min 
499 elever, 29 klasser	1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	12 min 
522 elever, 34 klasser	1 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	19 min 
324 elever, 23 klasser	1.6 km
Hetland videregående skole	17 min 
570 elever, 21 klasser	1.5 km
Godalen videregående skole	7 min 
850 elever, 55 klasser	2.3 km

«Etablerte familier»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

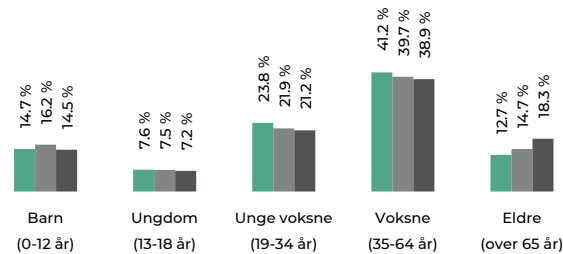
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hillevåg vestre/Åsen	2 008	881
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandvikveien barnehage (1-6 år)	7 min 
90 barn	0.5 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år)	8 min 
113 barn	0.6 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 år)	13 min 
63 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hillevåg	4 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Hillevåg	6 min 
PostNord	0.5 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100

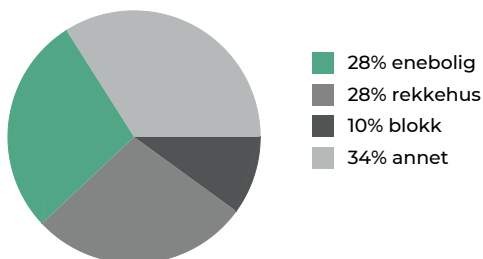
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

🏠 Kvaleberg skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
🏠 Kvalaberg kunstgress	6 min 🚶
Fotball	0.5 km
🏊 Trimeriet Stavanger	6 min 🚶
🏊 CrossFit Centrum Hillevåg	8 min 🚶

Boligmasse



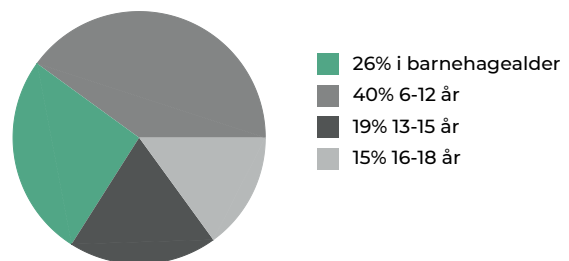
«Kjekke naboer. Både med og uten barn :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪 Kilden Kjøpesenter	9 min 🚶
🏪 Apotek 1 Kilden	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

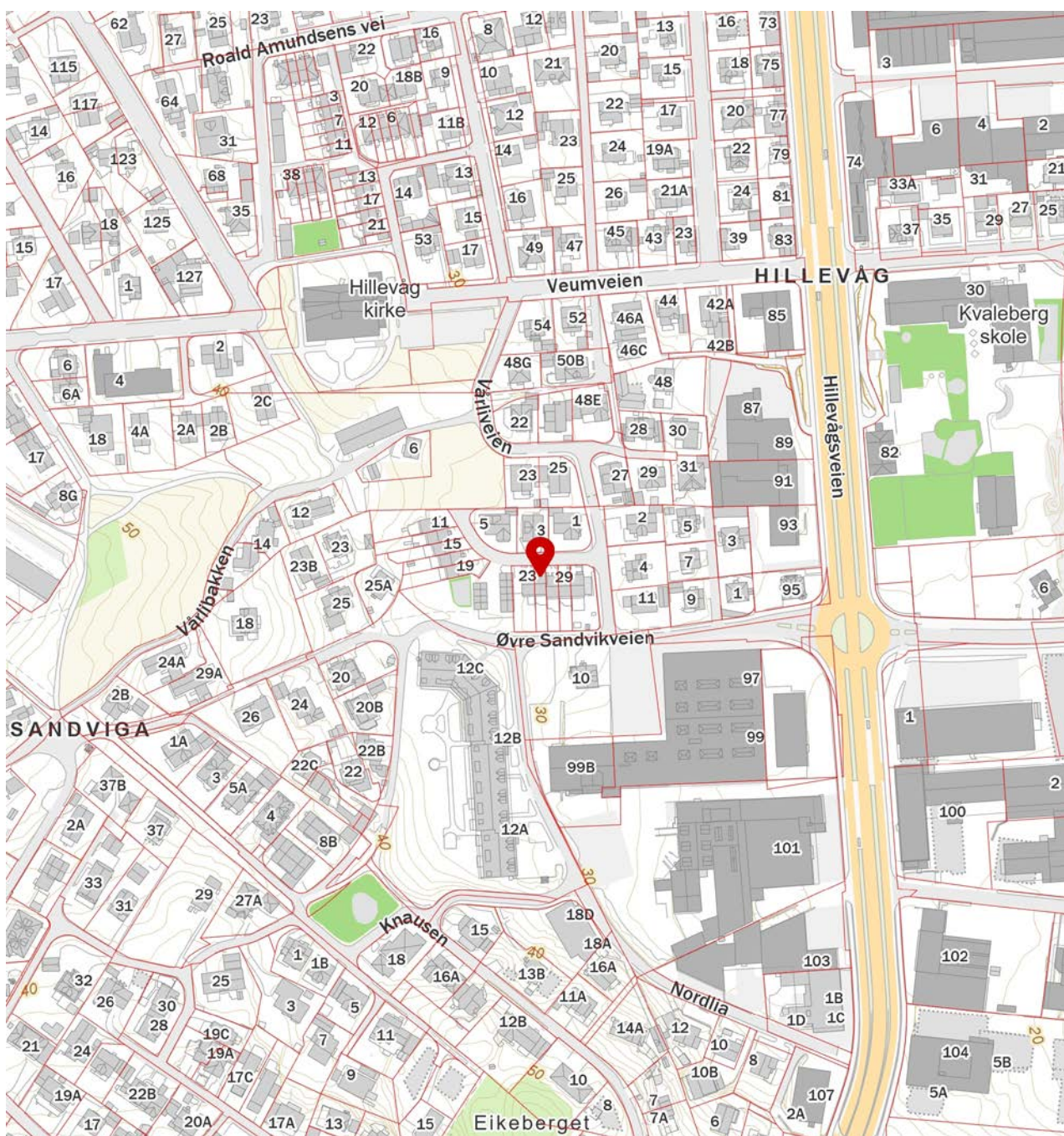
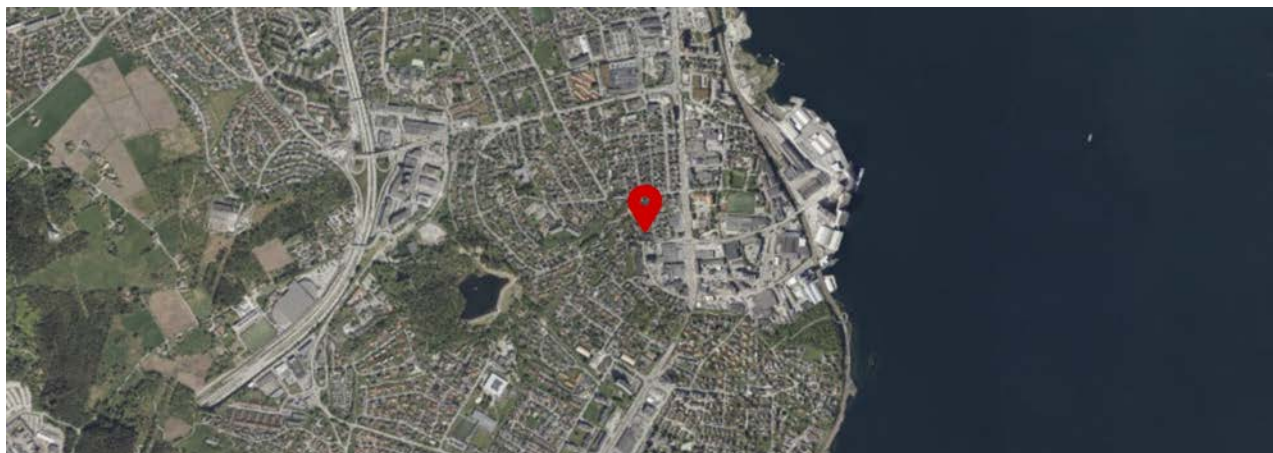
🏠 Hillevåg vestre/Åsen
🏠 Stavanger/Sandnes
🏠 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	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



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



Adresse

Vårlikroken 25, 4016 STAVANGER

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-269391

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4312562

Gårdsnummer

21

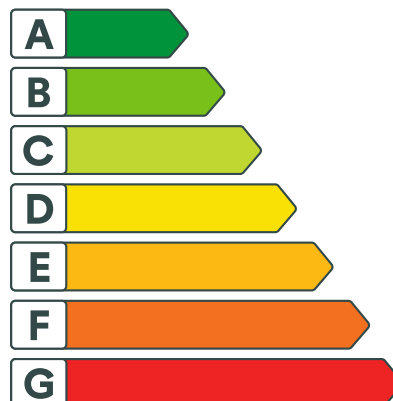
Bruksnummer

1199

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

192,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

169,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 007 kWh



Vårlikroken 25, 4016 STAVANGER



Detaljering

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



Vårlikroken 25, 4016 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vårlikroken 25, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 21/1199/0/0

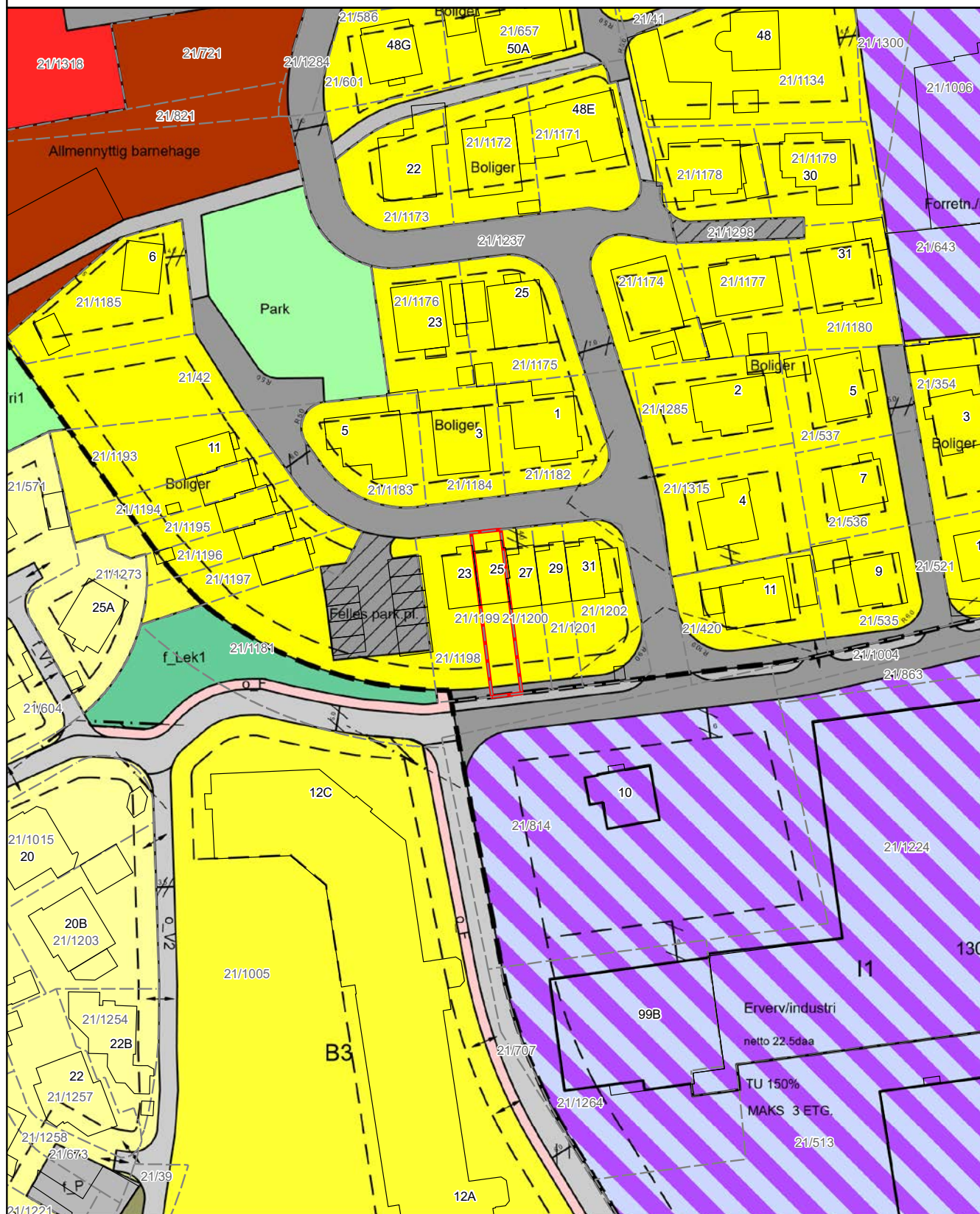
Dato: 2026-02-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 874

Ikrafttredelsesdato: 2.2.1979

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Vårlikroken 25, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1199/0/0
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





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. AVTREKKSIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

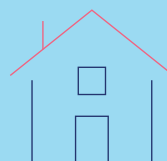
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0015/26

Adresse: Vårlikroken 25, 4016 STAVANGER, gnr. 21, bnr.
1199 og 1181 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 909 92 034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.03.2026

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/