

# Lagårdsveien 104 (H0602)

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr. 5 090 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 60/65 kvm  
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO



notar





# Lagårdsveien 104 (H0602)

Paradis Stasjon - Attraktiv leilighet i 6 etasje

**\*Fast parkering og utsikt \* 2sov og heis**

|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| Adresse         | Lagårdsveien 104 (H0602)<br>4011 STAVANGER |
| Prisantydning   | Kr 5 090 000,-                             |
| Omkostninger    | Kr 140 240,-                               |
| Totalpris       | Kr 5 230 240,-                             |
| Fellesutgifter  | Kr 1 896,-                                 |
| BRA-i/BRA Total | 60/65 m <sup>2</sup>                       |
| Eierform        | Eierseksjon                                |
| Boligtype       | Leilighet                                  |
| Byggeår         | 2023                                       |
| Soverom         | 2                                          |
| Etasje          | 6                                          |

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i sameiet, beliggende i nest øverste etasje.

Den byr blant annet på en innholdsrik planløsning, og kan vise til en luftig stue med flott utsikt over nærområdet og mot fjorden.

Leiligheten er innredet med 2 soverom.

Fast parkeringsplass.

Utover dette har leiligheten en romslig balkong som vender mot fjorden.

Leiligheten er oppført av anerkjente K2 Bolig.

Prosjektet siste tilskudd i det nyutviklede området rundt Paradis.

Kvalitetene det kan vise til for den enkelte beboer, er blant annet:

- Felles uteområder, hvorav 2 er store fellesterrasser med adkomst fra svalgang
- Egen sportsbod
- Stort sykkelrom
- Internett fra altibox
- Mulighet for el-billading via kollektiv avtale

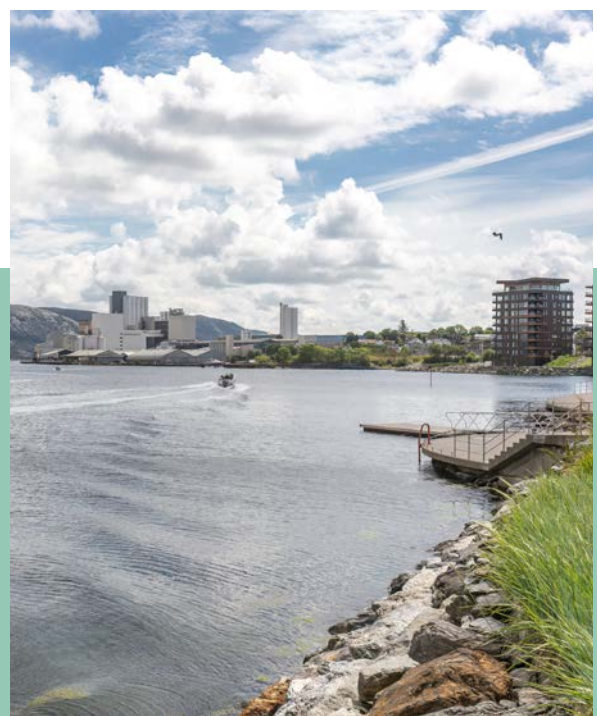
## Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



## Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner  
484 34 848 / eo@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Plantegning       | 13 |
| Ditt nye nabolag  | 14 |
| Nøkkelinformasjon | 18 |
| Vedlegg           | 32 |
| Budgivning        | 49 |

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

























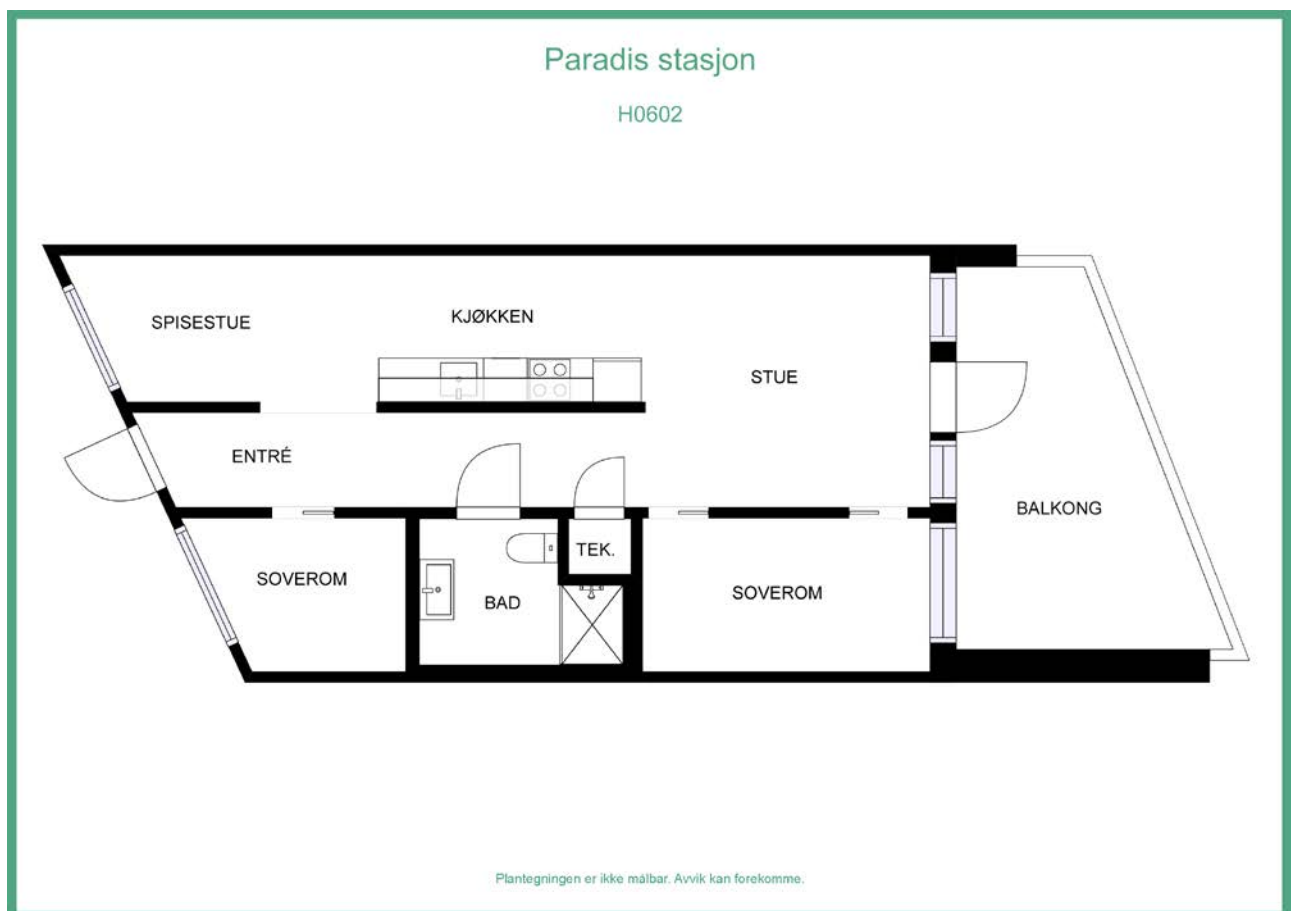
017\_.jpg



Leiligheten har fast parkeringsplass i 1 etasje



# Plantegning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Paradis Stasjon er en perfekt beliggenhet for de som ønsker å bo i nærheten av Stavanger sentrum, men fortsatt ønsker å ha luft og frihet.

En rekke vakre grøntområder og parker, finnes like i nærheten. Dette kombinert med den naturskjønne utsikten, gir høy trivselsfaktor, som gir beboerne mulighet til å nyte frisk luft og naturskjønn utsikt.

Rekreasjonsområder i nærheten som er verdt å nevne; Godalen, Varden og Våland.

Det er også et godt utvalg av butikker og restauranter i området, som gir beboerne mulighet til å handle og spise ute uten å måtte reise langt.

Paradis Stasjon har også veldig god offentlig kommunikasjon, med flere bussholdeplasser i nærheten. Togstasjon like ved.

Dette gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og utforske alt Stavanger har å tilby.

## ADKOMST

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





# Nabolagsprofil

Lagårdsveien 104 - Nabolaget Rogalandsgata - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                                                                                                           |                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Paradis stasjon<br>Linje L5             | 3 min <br>0.3 km  |
|  Vålendsbakken<br>Totalt 12 ulike linjer | 5 min <br>0.4 km  |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5       | 20 min <br>1.7 km |
|  Stavanger Sola                          | 16 min            |

## Skoler

|                                                        |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våland skole (1-7 kl.)<br>479 elever, 22 klasser       | 14 min <br>1.1 km |
| Kvaleberg skole (1-7 kl.)<br>353 elever, 26 klasser    | 21 min <br>1.8 km |
| Storhaug skole (1-7 kl.)<br>274 elever, 19 klasser     | 22 min <br>1.8 km |
| St. Svithun skole (8-10 kl.)<br>442 elever, 27 klasser | 18 min <br>1.5 km |
| Ullandhaug skole (8-10 kl.)<br>324 elever, 23 klasser  | 24 min <br>1.9 km |
| Godalen videregående skole<br>850 elever, 55 klasser   | 15 min <br>1.2 km |
| Bergeland videregående skole<br>700 elever             | 21 min <br>1.7 km |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

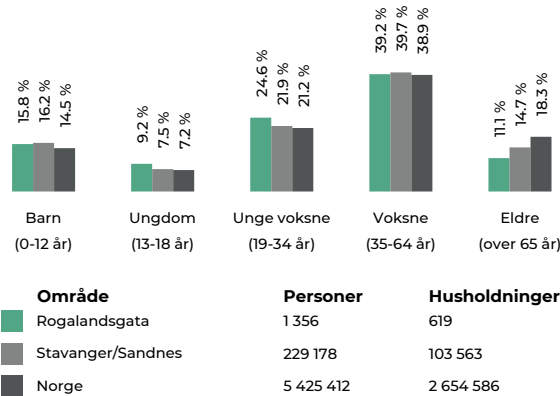
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                          |                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våland barnehage (1-6 år)<br>22 barn     | 9 min <br>0.7 km |
| Varden barnehage (1-6 år)<br>52 barn     | 2 min <br>0.9 km |
| Teknikken barnehage (1-6 år)<br>171 barn | 12 min <br>1 km  |

## Dagligvare

|                               |                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Paradis            | 5 min            |
| Kiwi Lagårdsveien<br>PostNord | 8 min <br>0.7 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. Sykkel

### Støynivået

Lite støynivå 87/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

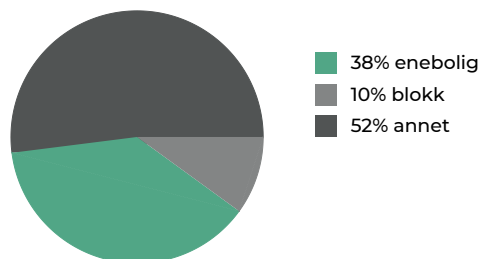
### Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

## Sport

|                                           |        |   |
|-------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ St.Svithun u.skole - Sandvolleyballbane | 9 min  | 🚶 |
| Sandvolleyball                            | 0.8 km |   |
| ⚽ Strømvig sandvolleyballbane             | 2 min  | 🚶 |
| Sandvolleyball                            | 0.9 km |   |
| 🚴 EVO Paradis                             | 6 min  | 🚶 |
| 🚴 Jazzercise Stavanger                    | 14 min | 🚶 |

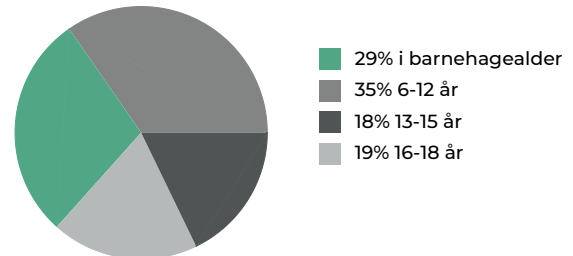
## Boligmasse



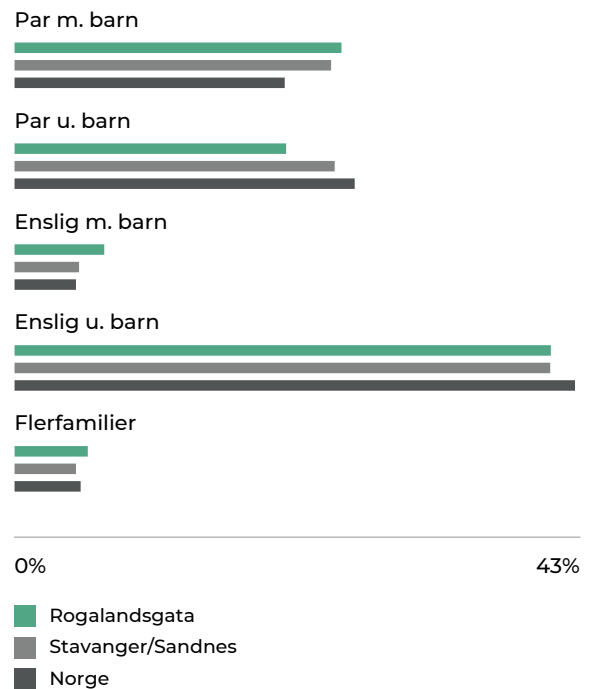
## Varer/Tjenester

|                       |        |   |
|-----------------------|--------|---|
| 🛒 Kilden Kjøpesenter  | 17 min | 🚶 |
| 🏪 Vitusapotek Paradis | 5 min  | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



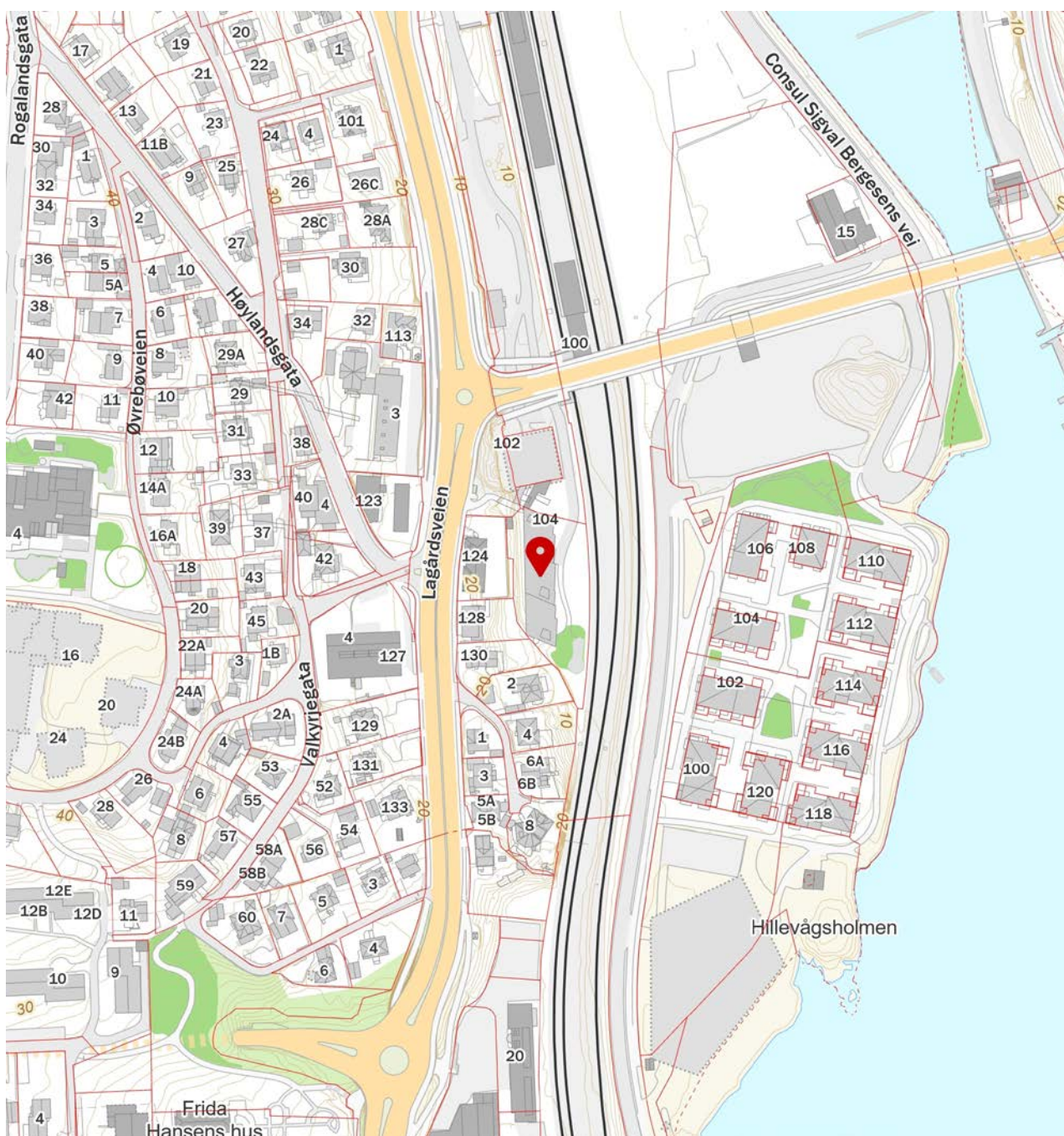
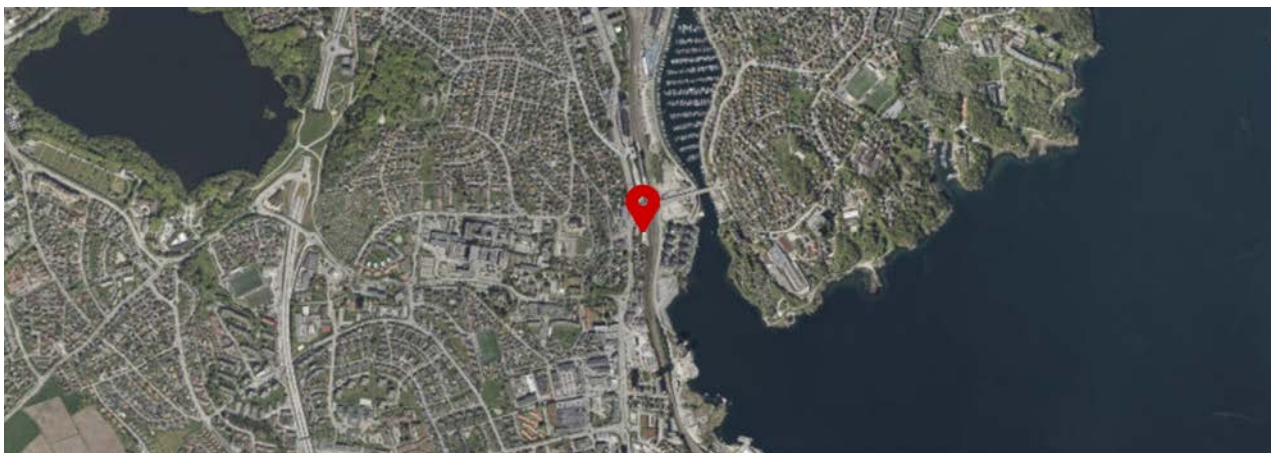
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Lagårdsveien 104 (H0602), 4011 STAVANGER

### OPPDRAKSNUMMER

12-0143/26

### SELGER

Rasmus Skorpe

Randi Pawells Skorpe

### MATRIKKE

Gårdsnummer 56, bruksnummer 2386, seksjonsnummer 41, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Paradis Stasjon med orgnr.: 931762486 i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Leilighet

### ENERGIKLASSE

B

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### TOMT

Eiet tomt på 2.686 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Angitt tomtestørrelse er felles tomt for beboerne i sameiet.

### SAMEIEBRØK

60/2662

### BYGGEÅR

2023

### BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.

Etasjeskillere er plasstøpt betong.

Balkongen er utført i betongkonstruksjon.

Vinduer og dører er med 3-lags isolerglass.

Taket er flatt.

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål, hotell, annet kombinert formål, uteoppholdsareal, ferdsel m.m.

Eiendommen omfattes av flere planer.

Detaljregulering for et område ved Paradis stasjon (planID 2655), vedtatt 09.12.2019:

Eiendommen er i hovedsak regulert til 'Boligbeb. - blokker' etter planen, samt mindre delarealer regulert til renovasjonsanlegg (0,01 kvm), gatetun (220,02 kvm og 0.17 kvm), uteoppholdsareal (354.91 kvm og 843.24 kvm) og annen banegrunn, grøntareal (0 kvm).

Felt G, I og deler av J3 og Tr3 (planID 2461P), vedtatt 04.02.2013:

Et delareal på 13.56 kvm er regulert til annen veggrunn, grøntareal etter detaljreguleringen.

Reguleringsplan for Lagårdsveien - Jernbanen (planID 275), vedtatt 24.03.1941:

Et delareal på 45.83 kvm er regulert til boliger etter reguleringsplanen.

Kommuneplaner:

Eiendommen er iht. Kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 28.06.2024, i hovedsak avsatt til boligbebyggelse med et delareal på 2 302.11 kvm. Et delareal på 378.89 kvm er avsatt til bane, og et areal på 5.42 kvm er avsatt til bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting.

Iht. kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor følgende hensynssoner:

- 570 - Bevaring kulturmiljø: Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.
- 410 - Krav vedr. infrastr.: For hensynssone H410 infrastrukturkrav er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m<sup>2</sup> BRA. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for tiltak i konsesjonsområder for fjernvarme.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg, vedtatt 19.09.2005, hvor 2306.1 kvm av eiendommen er avsatt til erverv og 380.26 kvm til jernbaneareal.

Reguleringsplaner under arbeid:

Id: 2832

Navn: Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien

Plantype: Detaljregulering

Status: Planforslag

Bestemmelser: Planen er under behandling

Delarealer

Areal: 45.86 kvm

Bestemmelseomravn: #MBA

Objtype: PbIMidlByggAnleggOmråde

Areal: 45.86 kvm

Feltnavn: B6

Rparealformål: 1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Id: 2623

Navn: Detaljregulering for bussveien Mosvatnet - sentrum

Plantype: Detaljregulering



Status: Planforslag

Beskrivelse: Planen skal legge til rette for en høykvalitets bussvei som gir bussene egen trase uten kø, røde lys eller vikeplikt. Dette gir raskere og mer punktlig bussreiser. På denne strekningen tilpasses bussveien i stor grad eksisterende vei, og mange områder forblir uendret. Inngrep skjer hovedsakelig i kryss, ved nye bussveistasjoner og adkomstveier, med midlertidige anleggsområder. Ingen boliger rives, men noen får endret adkomst. Byggeperioden er anslått til cirka to år.

Id: 2860

Navn: Detaljregulering for Paradis midt

Plantype: Detaljregulering

Status: Planforslag

Beskrivelse: Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling, forretning/ handel og tjenesteyting med tilhørende byrom, grøntarealer, infrastruktur med mer. Planen skal følge føringer i nylig vedtatt plan 2760, områdeplan for Paradis.

Id: 2832

Navn: Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien

Plantype: Detaljregulering

Status: Planforslag

Delarealer

Areal: 45,86 kvm

Bestemmelseomravn: #MBA

Objtype: PblMidlByggAnleggOmråde

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med plan Id 2655 er under statusen: endelig vedtatt arealplan.

Formålet med planen er detaljregulering for et område ved Paradis stasjon for bolig-blokkbebyggelse, gategunn og uteoppholdsareal.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med plan Id 2832 er under statusen planlegging igangsatt. Planen gjelder regulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med plan Id 2623 er under statusen planforslag. Formålet med planen gjelder bussvei Haugåsveien- sentrum- Sundekrossen.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med plan Id 2716 er under statusen planlegging igangsatt. Hensikten med planen er detaljregulering for Falcks gate 2 og 4 - Bolig og næring.

Det gjøres oppmerksom på at det er en rekke ubebygde tomter i nærområde:

Mot nord:

Felt B, (KB):

Kombinerte formål - kontor, hotell, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting

Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=5.000m<sup>2</sup>.

Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA

næring/kontor. Minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for El-sykel lading. Det tillates ikke parkeringskjeller for bil

Mot vest:

Felt K1+K2, Kombinerte formål (kontor, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting)

med uteoppholdsareal felt f\_UT 5

Felt K1: Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=28.000m<sup>2</sup>

Det tillates inntil 2.500 m<sup>2</sup> forretningsareal, hvorav inntil 1.000m<sup>2</sup> til en nærbutikk/ dagligvare som skal betjene planområdet. Til forretningsarealet regnes butikkarealer og biarealer (lager, personalrom) som naturlig henger sammen med disse, men ikke tekniske rom og varemottak. Det tillates inntil 4.000 m<sup>2</sup> offentlig og private tjenesteyting.

All varelevering og avfallshåndtering skal foregå på bakkeplan og innendørs og tillates ikke plassert ut mot boligfelt eller turdrag.

Tillatelse til uteservering og annen møblering på grunnplan kan søkes om i byggesak, men tillates ikke på mer enn

30% av bredden av turdraget og kun ifm delfelt K1 og K2. Uteservering/møblering må tilrettelegges slik at det ikke kommer i konflikt med turdragets offentlige karakter.

Det skal på bakkeplan tilrettelegges for en allmenn tilgjengelig passasje gjennom K1 som forbindes direkte til f\_gatetun 1 under bro og videre mellom K2\_1 og K2\_2. Passasjen på K1 skal ha minimum fri høyde på 4,5m.

Areal: 45.86 kvm

Feltnavn: B6

Rparealformål: 1110 - Boligbebyggelse

Beskrivelse: Formålet med planen er å legge forholdene til rette for etablering av en høykvalitets bussvei mellom Jernbaneveien i Stavanger sentrum og Haugåsveien i Hillevåg. Strekningen på om lag 2,2 km, er en del av bussveikorridor 1 mellom Stavanger og Sandnes sentrum, og et viktig ledd i kollektivsatsingen på Nord Jæren. Hensikten med planen er å sikre nødvendig areal og finne gode løsninger for å bygge et veganlegg som vil bidra til å bedre konkurransevilkårene for buss, gange og sykkel og nå målet om nullvekst i personbiltrafikken. Hovedgrep er midtstilt bussvei hvor bussen har prioritet gjennom kryss med tre holdeplasser (bussveistasjoner). Gående og syklende langs og på tvers av Bussveien skal komme bedre og tryggere fram.

Det vil forekomme byggeaktiviteter i nærområde som vil påvirke dagens utsikt, og byggeaktivitet/støy i nærmiljøet må påregnes.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk og fjernvarme.

Varmekabler på bad, samt konvektor fra fjernvarme i stue.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Fast parkeringsplass i åpent parkeringsanlegg ved bakkeplan.

Elbil-ladere eies privat, men faktureres gjennom sameiet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, og privat vei over gnr. 56/ bnr. 2418. 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 Utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Eiendommen er i dag utleid, med 3 mndr gjensidig oppsigelse.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidige brukstillatelser

- gnr/ bnr 56/ 2203 - boligblokk felt C, datert: 29.06.2023.
- gangbro mot Lagårdsveien - gnr/ bnr 56/ 2386 boligblokk felt C, datert: 21.12.2023.
- trapp - gnr/ bnr 56/ 2386 (56/ 2203) - boligblokk felt C, datert: 10.04.2024

I følge Stavanger kommune.

Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta hele eller deler av byggverket

midlertidig i bruk før søknadspliktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Alle tiltak etter 01.01.1998 skal avsluttes med ferdigattest. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Sameiet må søke ferdigattest. Kjøper oppfordres å bringe sak for sameiet for å søke ferdigattest, eller påse at utbygger tar dette videre

Det er tegningene som lå til grunn for byggetiltaket som fortsatt gjelder.

Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger tegninger i forbindelse med rammesøknad som stemmer med dagens situasjon/planløsning.

#### **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.

#### **INNOLD**

6.etasje: Entrè, bad, 2soverom, stue og kjøkken, tekniskbod.

Ekstern bod i 1 etasje.

#### **STANDARD**

Gjennomgående høy standard fra byggeår.

#### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger:

Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **AREALER**

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

6. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, tekniskbod

TBA fordelt på etasje

6. etasje

14 m<sup>2</sup> Balkong



## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 090 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 506,- pr år 2026

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 1 896,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, garasjer, støm i fellesareal, aksespunkt m.m.

Totale felleskostnader fordeles slik:

Felleskostnader 1 747,-

Aksesspunkt 99,-

Parkering: 50,-

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 072 750,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 291 000,- som sekundærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

### OMKOSTNINGER

kr. 5 090 000,- (Prisantydning)

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

kr. 127 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 140 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 230 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

1103/56/2386/41:

07.10.2008 - Dokumentnr: 811520 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 35696 - Best. om adkomstrett

Gjelder kjørbare adkomst til parkeringskjeller

Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 35696 - Best. om adkomstrett

Gjelder kjøreadkomst gjennom parkeringskjeller

Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 35696 - Best. om adkomstrett

Gjelder for gående, syklende, taxi, servicebil og varetransport til hovedinnganger/innganger, samt arealer for drift og varelevering

Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 35696 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2203

Gjelder adkomst til Paradis stasjonsområde, herunder adkomst til heissjakt og øvrige tekniske anlegg tilhørende Jernbaneverket

Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 35789 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Vegvesen

Org.nr: 971 032 081

Gjelder rett til utvidelse og/eller bygging av ny Strømsbru

Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2020 - Dokumentnr: 3115415 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lyse Neo AS  
Org.nr: 982 929 733  
Bestemmelse om fjernvarmerørledning  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3507338 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lyse Neo AS  
Org.nr: 982 929 733  
Bestemmelse om fjernkjølingsledning  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2386  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2023 - Dokumentnr: 1367201 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:1024  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2026 - Dokumentnr: 788232 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2411  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2419  
Bestemmelse om teknisk rom  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2023 - Dokumentnr: 505937 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 41  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 60/2662

**GRUNNBOKSDATO**  
13.07.2026

**FORSIKRINGSELSESKAP**  
Gjensidige

**POLISENUMMER**  
92954634

**REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER / INFORMASJON FRA SAMEIET**  
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.  
Utdrag fra regnskap 2025:



- Inntekter: 963 941,-
- Kostnader: 758 851,-
- Res. finansinnt./ kostnader: 28 197,-
- Årsresultat: 233 288,-

Sameiets økonomi vurderes av styret som stabil og solid, med god likviditet. Per 31.12.2025 hadde sameiet omløpsmidler på kr 1 146 496, hvorav kr 805 427 står på sparekonto. Opptjent egenkapital utgjør kr 1 070 398.

Budsjettet for 2026 legger opp til noe høyere vedlikeholdskostnader, blant annet knyttet til planlagt og forebyggende arbeid.

- Vurdere behovet for behandling av terrassebordene på felles takterrasse
- Følge opp utviklingen i energikostnader og forsikringspremier
- Vurdere behovet for eventuelle justeringer i felleskostnadene for å sikre langsiktig økonomisk balanse, dersom kostnadsutviklingen tilsier det.

Målet er å opprettholde en sunn egenkapital og sikre forutsigbar økonomi for beboerne.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

## DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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.

Salg av ubebodd eiendom:

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Bilder:

Det gjøres oppmerksom på at innvendige bilder er tatt i 2023.

Det kan derfor være avvik fra disse som ikke fremgår tydelig.

Vi oppfordrer derfor til en grundig gjennomgang ved visning av leiligheten.

Arealer / tilstandsrapport:

Arealer er ikke kontrollmålt av megler, men opplyst av utbygger.

Interessenter som ønsker å kontrollere disse, må eventuelt gjøre dette før bud inngis på leiligheten.

Selger har valgt å ikke innhentet tilstandsrapport.

Utbygger har opplyst følgende:

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal.

Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter.

I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boenheten, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse.

Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 09.11.2020

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940.

Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

#### LEGALPANT

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

#### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

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

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.07.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

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

#### MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner

Epost: eo@notar.no

Mobil: 484 34 848

#### MEGLERS VEDERLAG

|                       |     |          |              |
|-----------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag     | kr. | 45000.00 | (inkl. mva). |
| Salgstilretteleggelse | kr. | 9 900,-  | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr         | kr. | 7 900,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke          | kr. | 18 900,- | (inkl. mva.) |

|                                     |     |         |              |
|-------------------------------------|-----|---------|--------------|
| Visninger og overtakelse (pr. stk.) | kr. | 0,-     | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing    | kr. | 2 000,- | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt                | kr. | 0,-     | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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



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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Selgers egenerklæring datert 13.07.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

LAGÅRDSVEIEN 104 (H0602)

Selgers egenerklæring datert 13.07.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Notar Stavanger                                                     |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 12-0143/26                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Randi Pawells Skorpe                                                | Rasmus Skorpe |
| Gateadresse                                                         |               |
| Lagårdsveien 104 (H0602)                                            |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| STAVANGER                                                           | 4011          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| <div></div>                                                         |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| <div></div>                                                         |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |

Document reference: 12-0143/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Randi Pawells Skorpe | 9d5c67e8cafd0bf9bd906<br>d9b22e22b01e5411515 | 13.07.2026<br>15:29:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

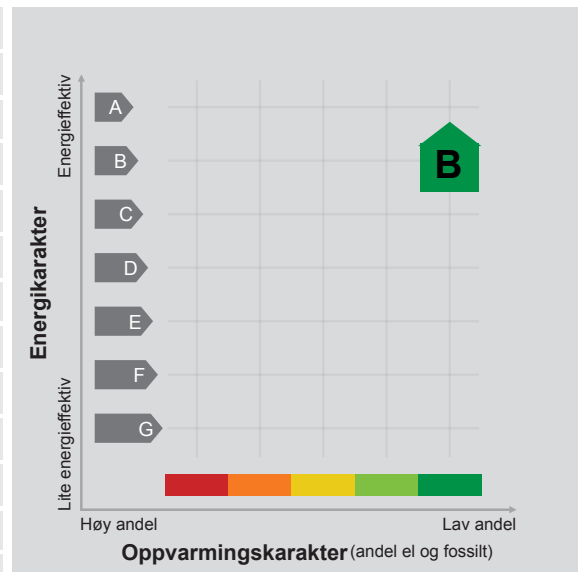
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rasmus Skorpe  | 4ed05fde0da3614571e42<br>ecef68d40bc9415539 | 08.07.2026<br>19:28:51 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 12-0143/26

- 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>

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Lagårdsveien 104                     |
| Postnummer        | 4011                                 |
| Sted              | STAVANGER                            |
| Kommunenavn       | Stavanger                            |
| Gårdsnummer       | 56                                   |
| Bruksnummer       | 2386                                 |
| Seksjonsnummer    | 41                                   |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 301028067                            |
| Bruksenhetsnummer | H0602                                |
| Merkenummer       | 253ff294-92f9-482a-af8c-fae03a6a15cd |
| Dato              | 01.09.2023                           |
| Innmeldt av       | Procon Stavanger AS v/ NILS FÆRING   |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

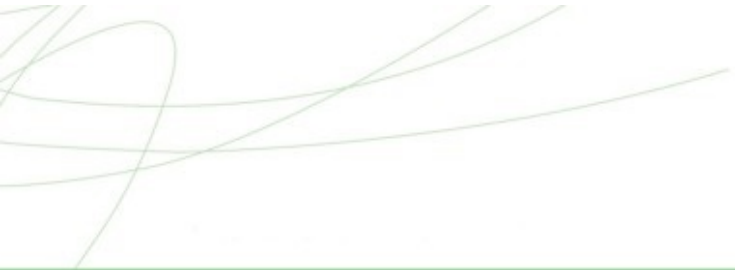
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

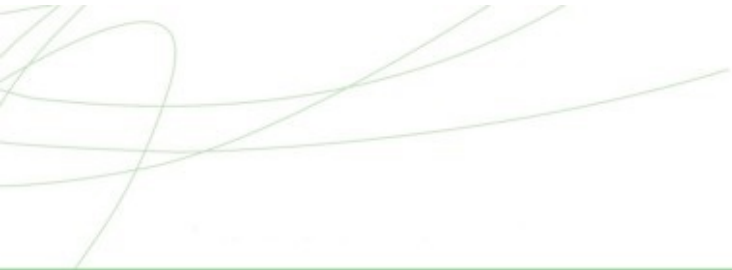
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       |              |
| <b>BRA:</b>                     | 60           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> |              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Ja           |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja           |

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Lagårdsveien 104  
Postnummer: 4011  
Sted: STAVANGER  
Kommune: Stavanger  
Bolignummer: H0602  
Dato: 01.09.2023 6:41:57  
Energimerkenummer: 253ff294-92f9-482a-af8c-fae03a6a15cd

Kommunennummer: 1103  
Gårdsnummer: 56  
Bruksnummer: 2386  
Seksjonsnummer: 41  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301028067

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 2023          |

### Byggstandard

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Type bygg    | Nybygg            |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

### Energivurdering

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 27 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 17 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 60 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 60 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 163 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0,82 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 29,1 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,07 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 140,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)             |
| Lekkasjetall                                                                              | 0,56 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                                          |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 82 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 82 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1,20 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,20 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 2,50 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 83 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |



**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,40                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,46                  |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Fjernvarme            |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming  |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL               |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,22 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,78 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

|                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| energivarer                                                                   | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

|                                                                                                                                               |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Stavanger<br>(MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 30.8.2023                |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                          |

#### Beregningsprogram

|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                     |
| Versjon                                                  | 6,017                      |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne            |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk<br>timesberegning |

#### Energirådgiver

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Firma       | Procon Stavanger AS |
| Navn person | Nils Færing         |

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett per kvadratmeter

|                        |      |
|------------------------|------|
| Romoppvarming          | 25,3 |
| Ventilasjonsvarme      | 7,1  |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 7,3  |
| Pumper                 | 0,3  |
| Belysning              | 11,4 |
| Teknisk utstyr         | 17,5 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 98,6 |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 6 311 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 105,37 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 128 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 91,38 kWh/(m²·år)  |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 5 474 kWh/år       |

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år   |
| Olje             | 0 liter/år |
| Gass             | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år   |
| Biobrensel       | 0 kg/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år   |
| Totalt           | 0 kWh/år   |

##### Beregnet levert energi ved normalklima

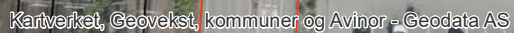
|                  |              |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet     | 2 665 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år     |
| Gass             | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme       | 3 646 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år     |
| Annen energivare | 0 kWh/år     |
| Totalt           | 6 311 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 29,1 % |
|--------------------------------------|--------|





Adresse: Lagårdsveien 104, 4011 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 56/2386/0/40  
Dato: 2026-06-03  
Målestokk: 1:1,000





## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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.

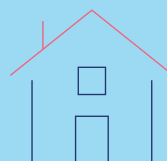
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



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



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **Kolibri**

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0143/26

Adresse: Lagårdsveien 104 (H0602), 4011 STAVANGER,  
gnr. 56, bnr. 2386, snr. 41 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 484 34 848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.07.2026

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