notar



HAFRSFJORD

Karikroken 4B

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 127/142 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 6 477 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Karikroken 4B, 4045 HAFRSFJORD
Prisantydning	Kr 6 300 000,-
Omkostninger	Kr 177 490,-
Totalpris	Kr 6 477 490,-
BRA-i/BRA Total	127/142 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1972
Soverom	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	29
Om eiendommen	32
Vedlegg	45
Budskjema	88

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner

smm@notar.no
404 07 662

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Notar i 17 år, hvor av jeg i 15 av de også har vært partner. På den tiden har jeg solgt over 1000 eiendommer, i forskjellige størrelser og prisklasser. Jeg har dermed opparbeidet meg både en god erfaring, samt kjennskap til vårt lokalmarked. I min karriere har opplevd både opp- og nedturer i boligmarkedet. Dette har sørget for at jeg er trygg på at jeg kan levere det som kreves, uavhengig av markedssituasjonen.
Som tidligere ishockeyspiller for Stavanger Oilers er jeg vant til et høyt tempo, noe som også gjenspeiler meg i arbeidshverdagen. Eiendomsmegling for meg er ikke bare en jobb, men en livsstil. Jeg tar det som en stor tillitserklæring at mine kunder velger nettopp meg til å forvalte det mest dyrebare de eier i kroner og øre. Denne tilliten er jeg bevisst, og jeg gjør alltid mitt ytterste for å gjøre både selger og kjøper fornøyd. Det å oppleve gleden til en kjøper som har fått tilslaget på sin drømmebolig, eller en selger som får en høy salgssum, gjør at jeg ser frem til hver en ny arbeidsdag.
Min målsetning er at samtlige av mine kunder skal anbefale meg videre til sine venner og bekjente. Ring meg i dag for en uforpliktende boligprat.

Velkommen til Karikroken 4B

Karikroken 4B har en idyllisk beliggenhet i maritime og barnevennlig omgivelser på Madlasandnes. Nydelige tur-og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Trafikkstille gater og en rekke grøntområder gjør området meget barnevennlig.

Boligen er innholdsrik, og har en god planløsning. De store vindusflatene forsterker den flotte utsikten, og gir en god romfølelse. Flotte uteområder og vestvendte terrasser gir gode solforhold.
Eiendommen er oppgradert i nyere tid, og boligen fremstår som både innbydende og moderne.

1.etg.: Entre, gang, soverom, kjøkken, stue og veranda.
U.etg.: Gang, 2 soverom, bad, gjestetoalett, vaskerom, bod og terrasse.
Utvendig bod 1.etg. samt felles bod hage.
Parkering i garasje.

Velkommen til visning!

















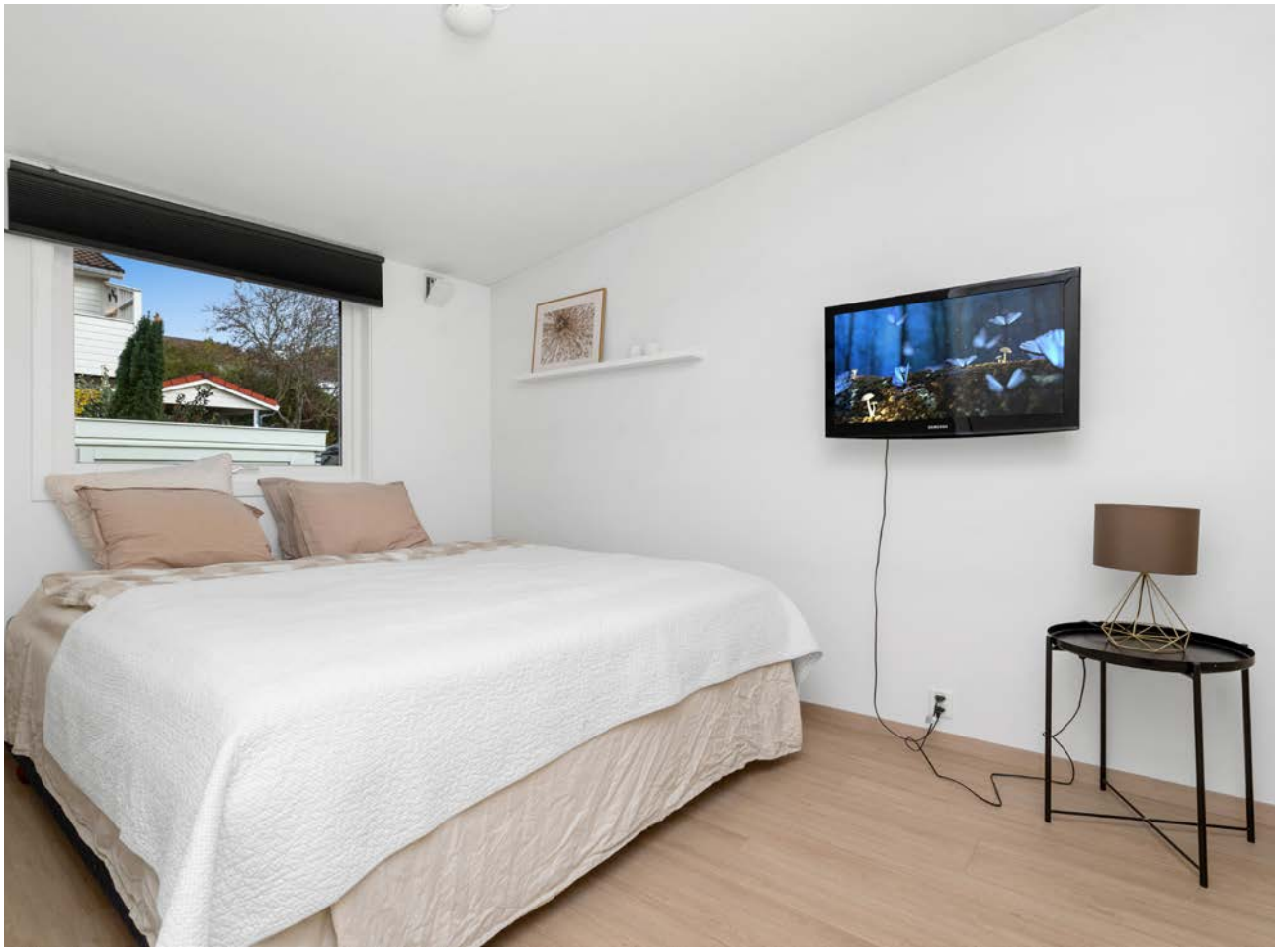


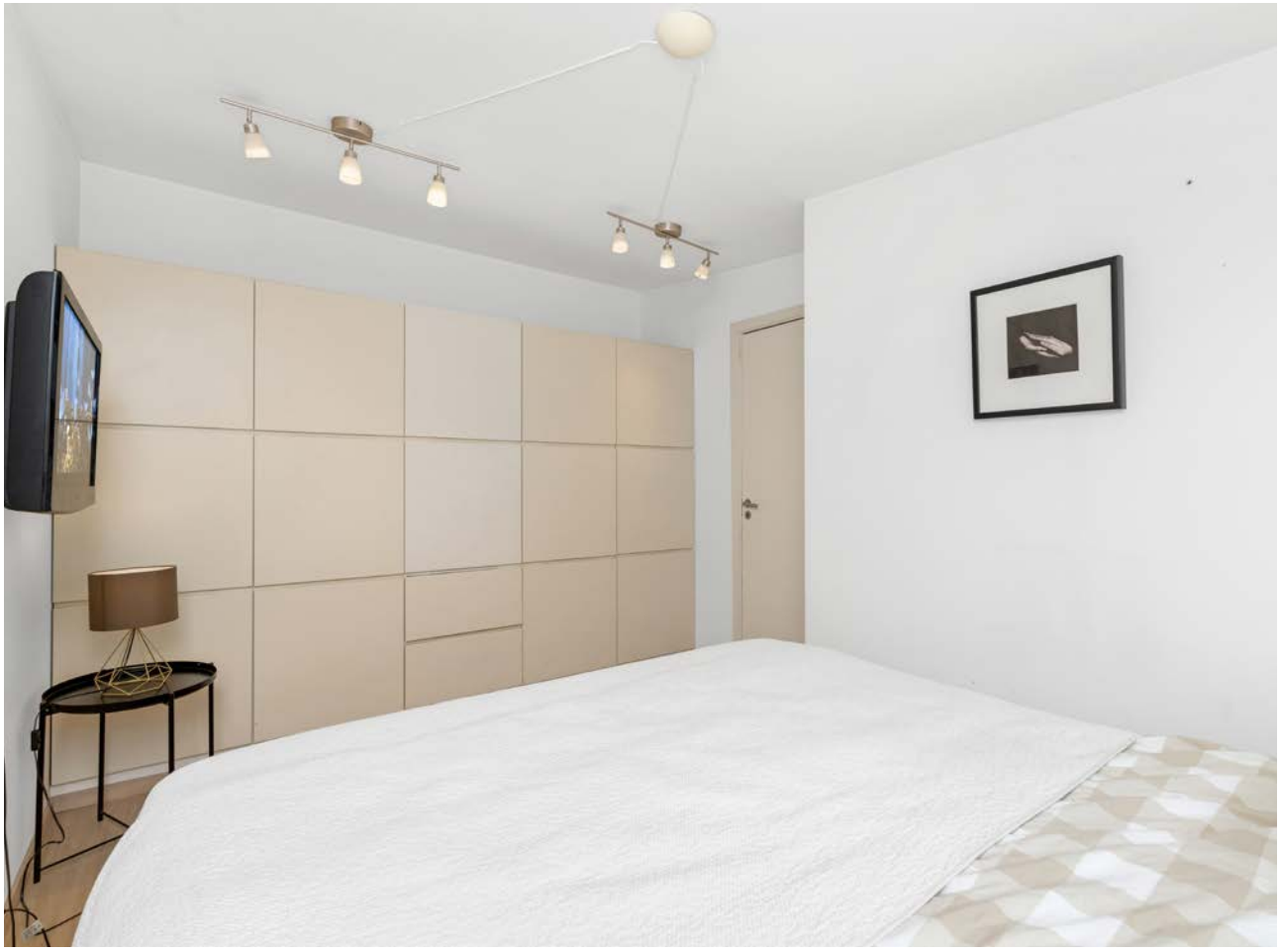








































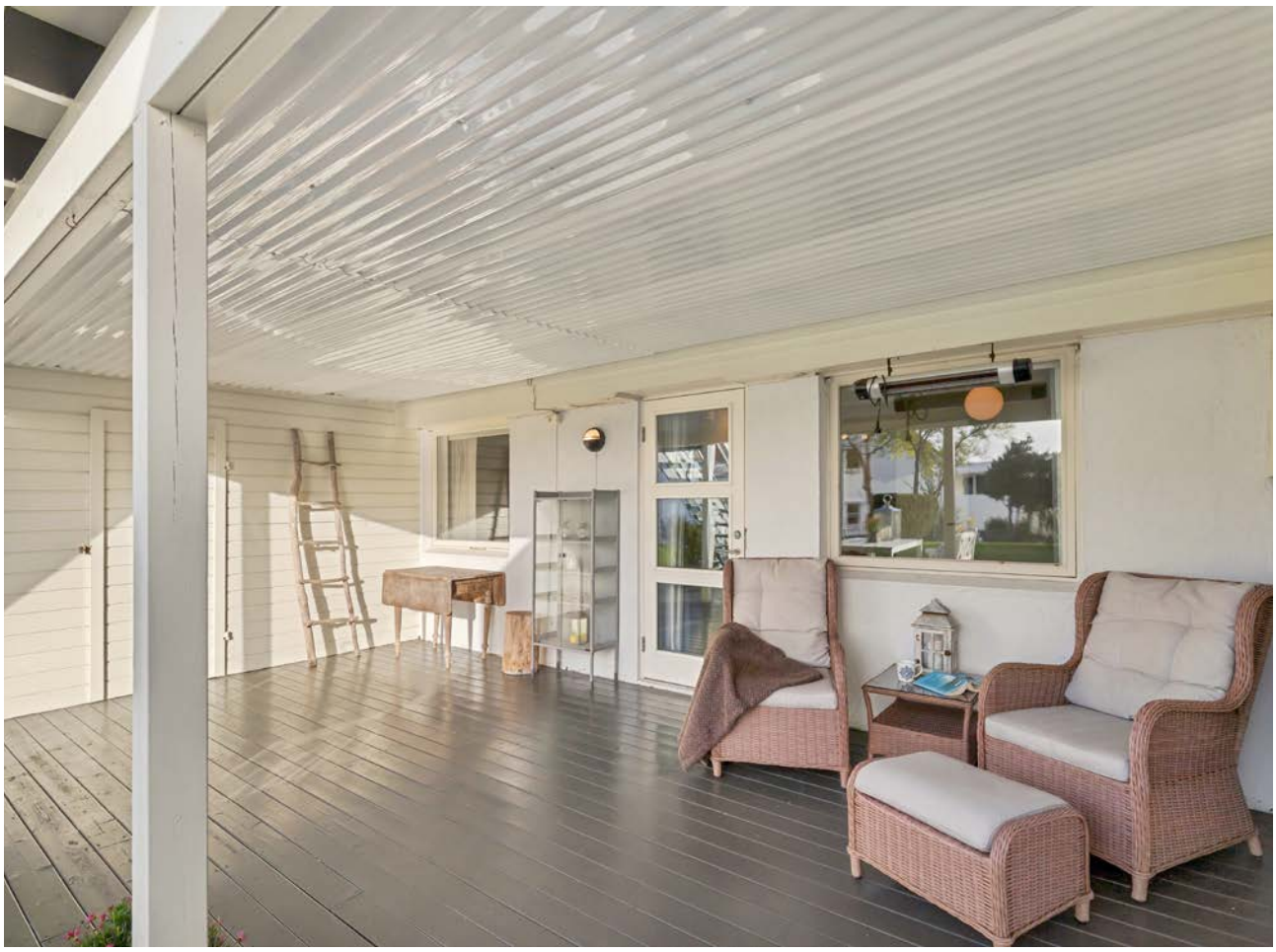














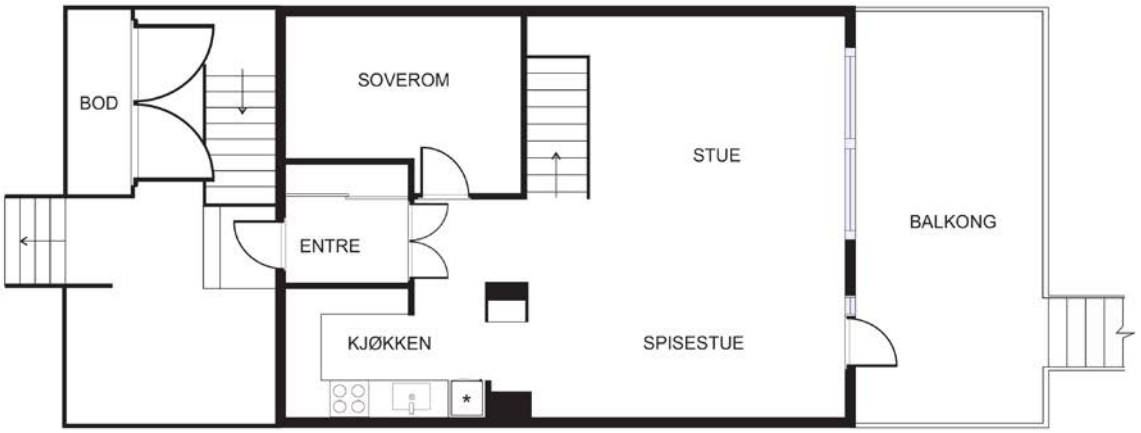








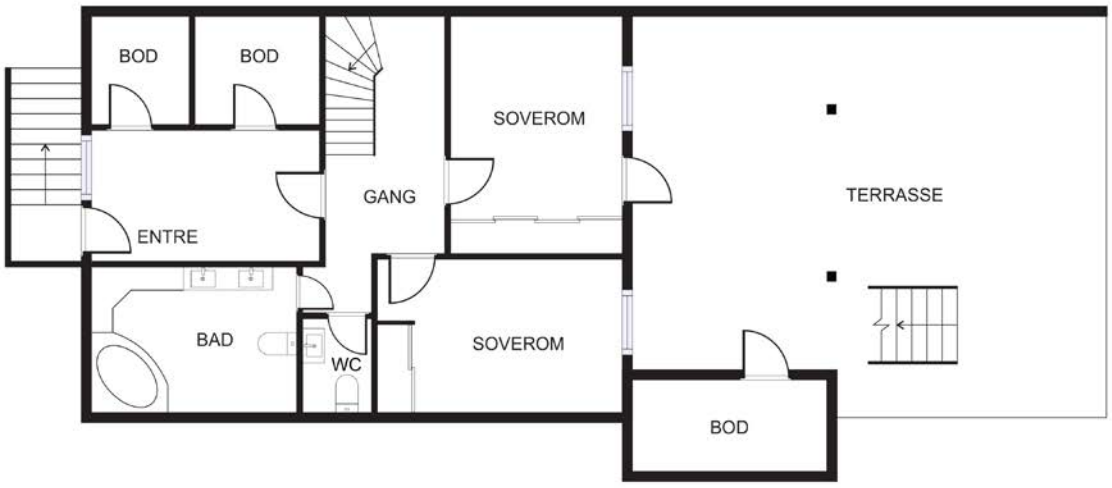
KARIKROKEN 4B



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

2. etasje

KARIKROKEN 4B



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1. etasje

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Karikroken 4B har en familievennlig og attraktiv beliggenhet på Madlasandnes. Området er veletablert, og består hovedsakelig av familieboliger. Her har man umiddelbar nærhet til sjø, badeplasser og flotte turområder langs fjorden.

Boligen ligger en kort kjøretur unna Stavanger sentrum, og til Thon Senter Madla er det ca. 10 minutter med bil. Her finner man også et mangfold av fasiliteter, inkludert treningssenter og legesenter. Kort vei til offentlig transport og dagligvarebutikken Joker er i gangavstand.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

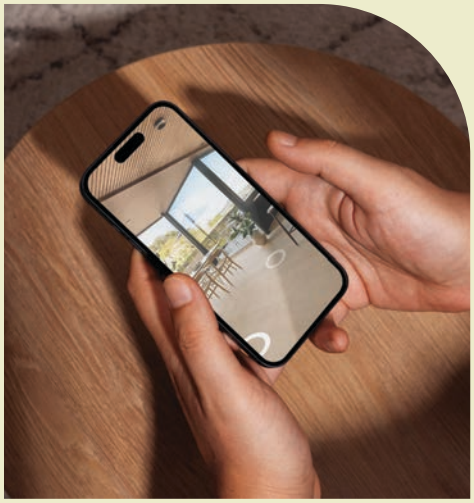
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Karikroken 4B

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Karikroken 4B, 4045 HAFRSFJORD

Oppdragsnummer
12-0253/26

Selger
Vibecke Ree

Matrikkel
Gårdsnummer 38, bruksnummer 2312,
Gårdsnummer 38, bruksnummer 2374, sameietype realsameie, ideell andel 2/14.
i Stavanger kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Rekkehus

Energiklasse
C

Strømforbruk
Selger opplyser om et forbruk på mellom 10 -12 000 kwt

Det er også opplyst at dette ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Tomt
Eiet tomt på 319 kvm.

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet med plen i hage og belegningstein ved inngangsparti.
Uteområdene er vestvendte og solrike, skjermet for innsyn og med delvis sjøutsikt.

Takst
Tilstandsrapport datert 21.10.2026. utført av Bernt Petter Andersen.

Byggeår
1972

Byggemåte
Rekkehuset er oppført i 1972 med grunnmur i betong og byggegrunn som ikke er kjent, og boligen ligger i lett skrånet terreng med drenering som normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er i tre og er tekket med betongtakstein fra byggeåret, med takrenner, beslag og nedløp. Ytterveggene har utvendig kledning fra byggeåret, og kledningen er vedlikeholdt med utskiftning av kledningsbord med råte. Alle vinduer i 1.etg. ble skiftet i 2023, vindu på vaskerom er fra 2026, og 2 vindu i soverom

underetasje er fra byggeåret. Hoveddør og terrassedør er i tre og ble trolig skiftet da boligen ble vesentlig oppgradert. Balkongen har terrassebord i tre, rekkverk i metall glass, underliggende tekking og PVC plast plater under balkong. Terrasseplatting er i tre, og utvendig trapp er i betong og tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: • Mer enn 50% av normal levetid på papptekke er 15- 35 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320
Ujevnheter ble registrert.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: • Alder på deler av kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
Kledningen er kontrollert og kleddningsbord med råte er skiftet ut i 2023 og i 2026 av fagfolk.
Opplyst av selger.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
2 vindu i soverom underetasje er fra byggeåret.
Avvik: • Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

- Innvendig > Overflater - gulv - 1
Parkett av eldre dato i underetasje
Avvik: • Ujevnheter, rift og merker ble observert.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: • Rift og marker av normal art ble observert.

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

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: • Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Mindre sprekker og avskalling ble registrert.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: • Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv
Avvik: • Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskserien 700.320.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017.
Ikke synlig membran ved terskel.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Alder på membran i sluk har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Det var ikke synlig klemring i sluk.
Oppgradering andbefales.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet ble pusset opp i 2007 med ny innredning og fliser på gulv.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
• I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet
• Kontroll anbefales

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært, 2026
Beskrivelse: var sprikker i fuger mellom fliser på baderomsgulv. Lagt nye fuger selv, samt skiftet silikon ved gulv i dusj og langs badekar i 2026 selv.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Skiftet dusjslange i badekar selv. Skiftet blandebatteri i begge vasker på bad selv.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Var fuktgjennomtrengning i sponplater under balkong. Ble utbedret med ny tjærepapp i 2025, og lagt ny treplatting på balkong i 2025. Plasttakplater på undersiden av balkon (som tak på terrasse i underetg.) ble lagt i 2026.

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: AVE systemer
Beskrivelse: installert varmepumpe oktober 2021

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært, 2021, 2025, 2026
Beskrivelse: Satt opp glassbalkong-rekkverk i 2021, med egeninnsats. Det mangler enkelte skurer til feste i rekkverket. Lagt nye terrassebord på balkong samt tjærepapp i 2025. Satt opp pvc plater i 2026 med egeninnsats og hjelp av ufaglært.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Benkeplate er pusset og oljet i 2026.
• Laminat i hele 1.etg. skiftet i 2026 av fagmann.
• Oppgradert fuger i 2026.
• Vindu på vaskerom er fra 2026.
• Kledningen er kontrollert og kleddningsbord med råte er skiftet ut i 2026.
• PVC plast plater under balkong fra 2026.

2025:
• Blandebatteri fra 2025.
• Terrassebord og underliggende tekking fra 2025.

2024:
• Himling har malte overflater. siste overmaling i 2024.
• Skjermvegg og gjerder fra 2024.

2023:
• Frontene ble malt i 2023.
• Alle vinduer i 1.etg. ble skiftet i 2023.
• Kledningen er kontrollert og kleddningsbord med råte er skiftet ut i 2023.

2022:
• Varmepumpe er montert i 2022.

2021:

• Vedovn er installert i 2021. Ovn fra 2020.

2020:
• Rekkverk i metall glass monter (brukt) 2020.

2007:
• Kjøkken fra ca 2007.
• Bad fra 2007. Flis på vegg og malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Toalett montert på gulv. Dusj med glassdør. Mekanisk ventilasjon.
• Hoveddør og terrassedør i tre skiftet trolig i 2007 da boligen ble vesentlig oppgradert.

• Vegger har malte overflater, overmalt mellom 2020-2026.
• Vaskerom med innredning og fliser av nyere dato.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR KARISTØ (plan-ID 1060), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til boliger, og delarealet er oppgitt til 319,04 kvm.. 26.09.1984

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (ID KP 2023-2040), ikrafttredelse 28.06.2024. 319,03 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B343.

Det er registrert kommuneplan under arbeid med ID KP 2027-2042. Plantypen er kommuneplanens arealdel, og status er planlegging igangsatt.

Eiendommen er i kommuneplanen omfattet av hensynssone H190_1, som er 190 - Andre sikringssoner, og hensynssone H220_1, som er 220 - Gul sone T-1442.

Oppvarming
Varmepumpe, ved og elektrisk.

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.

Parkeringsforhold
Egen garasje i felles garasjeanlegg.

Garasjen er oppført i tradisjonelt reisverk med takkonstruksjon i tre. Yttervegger er kledd med trekledning. Ringmur i betong med betonggulv. Leddport.

Garasjen har et areal på 15 m2 BRA-e.

Eldre merker etter råte ble observert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? Ja

Tilknytning avløp: Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? Ja

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for gnr. 38, bnr. 1150-1153, Karikroken 4A-B-C-D, datert 05.05.1972.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Planløsning u.etg. : Her har blant annet badet blitt utvidet (kjellerrom har blitt inkludert i badet) samt soverom med utgang til hage har blitt utvidet ved at en bod har blitt inkludert i rommet.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på at trapp fra veranda 1.etg. og ned til hage har blitt søkt om. Det foreligger heller ikke godkjennelse til oppsett av glassrekkverk på nevnte veranda. Dette er dermed ikke byggegodkjent.
Kommunen kan kreve at bygget rives/tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper

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

Innhold
1.etg.: Entre, gang, soverom, kjøkken, stue og veranda.
U.etg.: Gang, 2 soverom, bad, gjestetoalett, vaskerom, bod og terrasse.
Utvendig bod 1.etg. samt felles bod hage.
Parkering i garasje.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet er fra ca. 2007. Frontene ble malt i 2023, og benkeplaten ble pusset og oljet i 2026. Kjøkkenet har mekanisk ventilator. Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Bad i kjeller:
Badet er fra 2007. Veggene har fliser, og himlingen har malt overflate. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fugene er oppgradert i 2026. Badet har innredning med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Blandebatteriet er fra 2025. Det er gulvmontert toalett og dusj med glassdør. Badet har mekanisk ventilasjon.

Toalettrom i kjeller:
Toalettrommet har innredning med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Det er gulvmontert toalett og mekanisk avtrekk.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet har innredning og fliser av nyere dato.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat i første etasje fra 2026 og parkett av eldre dato i underetasje.

Vegger: Malte overflater, overmalt mellom 2020 og 2026.

Himling: Malte overflater, sist overmalt i 2024.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Kobberrør.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.
- Varmesentral: Varmepumpe er montert i 2022.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra byggeåret.

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: 127 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 72 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasje

Rekkehus
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 61 m² Gang, vaskerom, bod, bad, toalettrom og 2 soverom
1. etasje
BRA-i: 66 m² Entré, stue/kjøkken/trapp og soverom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
50 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
22 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Egen garasje i felles garasjeanlegg.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 6 300 000,-

Kommunale avgifter
Kr 16 210,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Avgiften fordeles på to terminer.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 113 889,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 455 556,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 6 300 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 157 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 177 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 477 490,- (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.

Diverse opplysninger

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
06.11.2026

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

Megler
Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Karikroken 4B

Vedlegg

Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 21.10.2026, selgers egenerklæring datert 01.11.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 2312

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12979-2232 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1280

Autorisert foretak: Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1972.
Boligen har hatt oppgraderinger av nyere dato.
Blant annet:
-Vedovn er installert i 2021 og varmepumpe i 2022.
-Alle vinduer i 1.etg. ble skiftet i 2023
-Laminat i hele 1.etg. skiftet i 2026 av fagmann.
-Balkong og terrasseplatting er oppgradert av nyere dato.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Takrenner, beslag og nedløp.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Takkonstruksjon i tre.
Utvendig kledning fra byggeåret.
Kledningen er vedlikeholdt med utskiftning av kledningsbord med råte.
Alle vinduer i 1.etg. ble skiftet i 2023.
Vindu på vaskerom er fra 2026.
2 vindu i soverom underetasje er fra byggeåret.
Hoveddør og terrassedør i tre skiftet trolig i 2007 da boligen ble vesentlig oppgradert.
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i metall glass monter (brukt) 2020.
Terrassebord og underliggende tekking fra 2025.
PVC plast plater under balkong fra 2026.
Terasseplatting i tre.
Ujevnheter og slitasje som normalt iht. alder.
Skjermvegg og gjerder fra 2024.
Utvendig trapp i betong og tre.
Normal slitasje iht. alder.
Det er ikke montert handrekke iht. dagens krav på kjellertrapp.

INNVENDIG Gå til side

Laminat i første etasje fra 2026.
Ujevnheter i golvkonstruksjonen av normal art iht. alder.
Parkett av eldre dato i underetasje.
Vegger har malte overflater, overmalt mellom 2020-2026.
Himling har malte overflater. siste overmaling i 2024.
Pipe er montert i byggeåret.
Ovn fra 2020.
Pipe og ovn er kontrollert i 2026.
Trapp i tre.
Slitasje av normal art.
Innvendig dører i tre og finer fra 2020.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom med innredning og fliser av nyere dato.
Det er ikke etablert membraner iht. dagens krav.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad fra 2007.
Opplyst i tidligere rapport.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Oppgradert fuger i 2026.
Avløp er etablert ved at et avløpsrør er ført ned i underliggende støpejernssluk uten tett overgang mellom avløp/sluk.
Ved tilstopping av avløp vil det renne avløpsvann ut i pukk under bolig.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Blandebatteri fra 2025.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra ca 2007.
Frontene ble malt i 2023.
Benkeplate er pusset og oljet i 2026.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Normal slitasje.
Mekanisk ventilator

SPESIALROM Gå til side

Innredning på toalettrom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør
Avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.
Varmepumpe er montert i 2022.
Varmtvannsbereder fra byggeåret.
El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer Gå til side

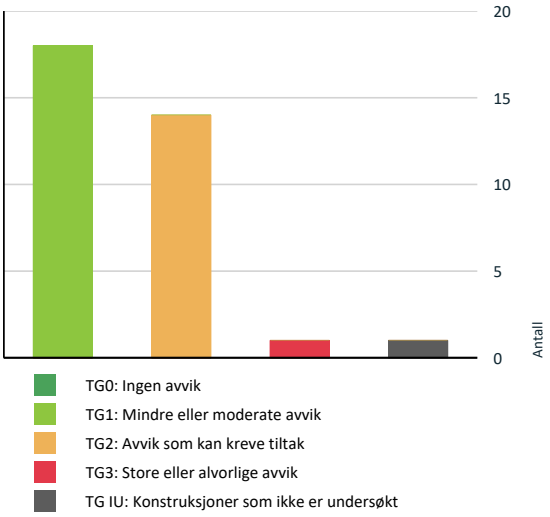
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

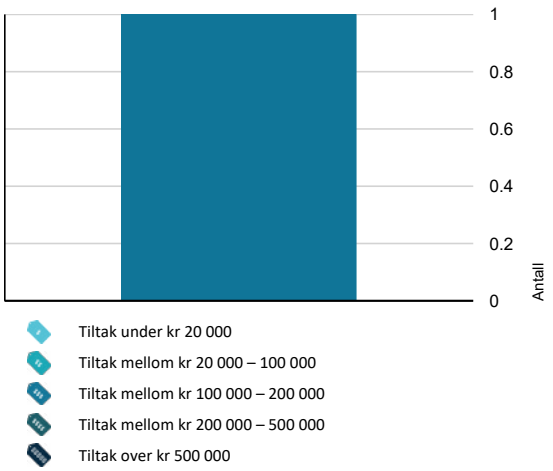
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid på papptekke er 15- 35 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320
Ujevnheter ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:
• TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Utvendig kledning fra byggeåret.
Kledningen er vedlikeholdt med utskiftning av kledningsbord med råte.

Vurdering av avvik:
• Alder på deler av kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.
Kledningen er kontrollert og kleddningsbord med råte er skiftet ut i 2023 og i 2026 av fagfolk.
Opplyst av selger.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Alle vinduer i 1.etg. ble skiftet i 2023.
Vindu på vaskerom er fra 2026.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
2 vindu i soverom underetasje er fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Hoveddør og terrassedør i tre skiftet trolig i 2007 da boligen ble vesentlig oppgradert.

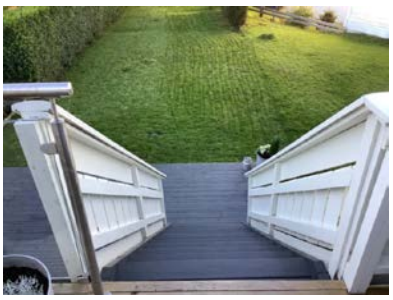
TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i metall glass monter (brukt) 2020.
Terrassebord og underliggende tekking fra 2025.
PVC plast plater under balkong fra 2026.

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport





Terrasser og plattinger på terreng

TG 1

Beskrivelse

Terrasseplatting i tre.
Ujevnheter og slitasje som normalt iht. alder.
Skjermvegg og gjerder fra 2024.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong og tre.
Normal slitasje iht. alder.
Det er ikke montert handrekke iht. dagens krav på kjellertrapp.

INNVENDIG

Overflater - gulv

TG 1

Beskrivelse

Laminat i første etasje fra 2026.
Ujevnheter i golvkonstruksjonen av normal art iht. alder.

Overflater - gulv - 1

TG 2

Beskrivelse

Parkett av eldre dato i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte overflater, overmalt mellom 2020-2026.
Himling har malte overflater. siste overmaling i 2024.

Vurdering av avvik:

• Rift og marker av normal art ble observert.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er montert i byggeåret.
Ovn fra 2020.
Pipe og ovn er kontrollert i 2026.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre.
Slitasje av normal art.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer fra 2020.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med innredning og fliser av nyere dato.
Det er ikke etablert membraner iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet er i daglig bruk og det er ikke registrert svikt.
Tg 3 settes på manglende membran.

• Total renovering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007.
Opplyst i tidligere rapport.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Oppgradert fuger i 2026.

Vurdering av avvik:
• Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskserien 700.320.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017.
Ikke synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungere med dette avviket.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.





KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Avløp er etablert ved at et avløpsrør er ført ned i underliggende støpejernssluk uten tett overgang mellom avløp/sluk.
Ved tilstopping av avløp vil det renne avløpsvann ut i pukk under bolig.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran i sluk har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Det var ikke synlig klemring i sluk.
Oppgradering andbefales.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Blandebatteri fra 2025.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.



Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra ca 2007.
Frontene ble malt i 2023.
Benkeplate er pusset og oljet i 2026.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Normal slitasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilator

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning på toalettrom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.

KJELLER > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i 2022.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder antas er fra oppgradering av bad i 2007.
Det var ikke tilkomst for kontroll av årstall på befaringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kontroll anbefales



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Mindre sprekker og avskalling ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

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

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Egen garasje i felles garasjeanlegg tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.
Yttervegger er kledd med trekledning.
Ring mur i betong med betonggulv.
Leddport.
Eldre merker etter råte ble observer.

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

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

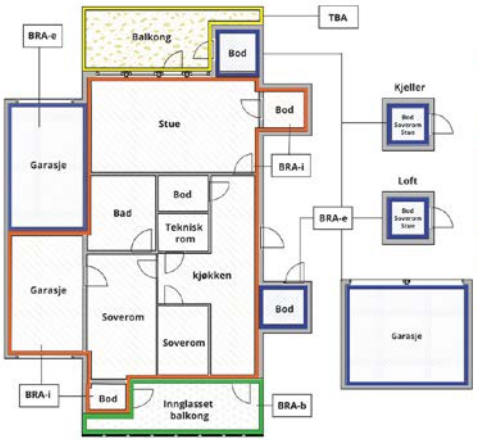
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	61			61	50
Etasje	66			66	22
SUM	**127**				**72**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bad, toalettrom, 2 soverom		
Etasje	Entré, stue/kjøkken/trapp, soverom		

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Vibecke Ree	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2312		0	319 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Karikroken 4B

Hjemmelshaver
Ree Vibecke

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	
2	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Karikroken 4B , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 2312
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger

Oppdragsnr.
12-0253/26

Selger 1 navn
Vibecke Ree

Gateadresse
Karikroken 4B

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4045

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 12-0253/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	var sprikker i fuger mellom fliser på baderomsgulv. Lagt nye fuger selv, samt skiftet silikon ved gulv i dusj og langs badekar i 2026 selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet dusjslange i badekar selv. Skiftet blandebatteri i begge vasker på bad selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var fuktgjennomtrengning i sponplater under balkong. Ble utbedret med ny tjærepapp i 2025, og lagt ny treplatting på balkong i 2025. Plasttakplater på undersiden av balkon (som tak på terrasse i underetg.) ble lagt i 2026.

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	installert varmepumpe oktober 2021
Arbeid utført av	AVE systemer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 12-0253/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt opp glassbalkong-rekkverk i 2021, med egeninnsats. Det mangler enkelte skurer til feste i rekkverket. Lagt nye terrassebord på balkong samt tjærepapp i 2025. Satt opp pvc plater i 2026 med egeninnsats og hjelp av ufaglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0253/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12-0253/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibecke Ree	84fa18f48eb27383be6cf5 b3cb8c6af028714d87	01.11.2026 19:38:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0253/26

- 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

Karikroken 4B - Nabolaget Madlasandnes/Madlatuå - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Madlasandnes Linje 16, 37, N85	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 7 km
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
International School Of Stavanger (1-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	6 min 2.6 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	7 min 3.3 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	9 min 4.4 km
The International School of Stavanger 255 elever	6 min 2.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	10 min 5.2 km

«Har bodd her i 40 år, og trives!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

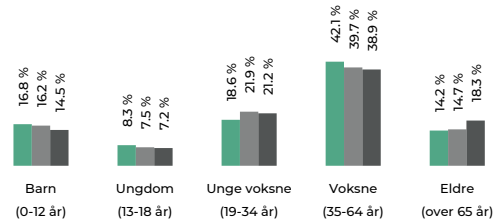
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Madlasandnes/Madlatuå	1 288	502
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

International School Of Stavanger avd bar... 38 barn	6 min 2.6 km
Rognebærhagen barnehage (1-6 år) 60 barn	6 min 3 km
Hannes Lekestue Madla barnehage (3-5 år) 43 barn	7 min 3 km

Dagligvare

Joker Madlatuå Post i butikk, PostNord	13 min 1 km
Coop Extra Madla Post i butikk, PostNord	7 min 3 km

FINN 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

Støynivået
Lite støynivå 92/100

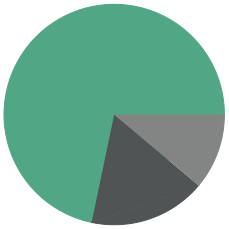
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

Karistø balløkke		4 min
Ballspill		0.3 km
Ospeberget balløkke		12 min
Ballspill		0.9 km
SATS Madla		7 min
MOVA Tjensvoll		10 min

Boligmasse



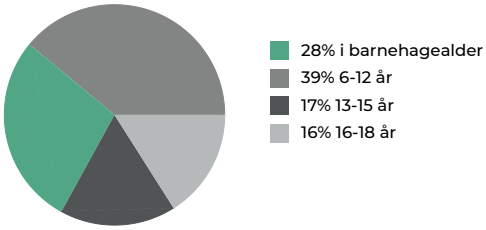
«Veldig hyggelige nabovenner. Veldig bynært samtidig som det er landlig, og nært sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent

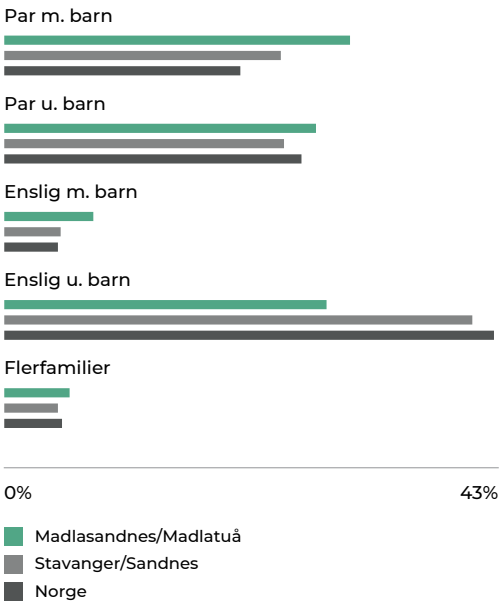
Varer/Tjenester

AMFI Madla	7 min
Apotek 1 Madla	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



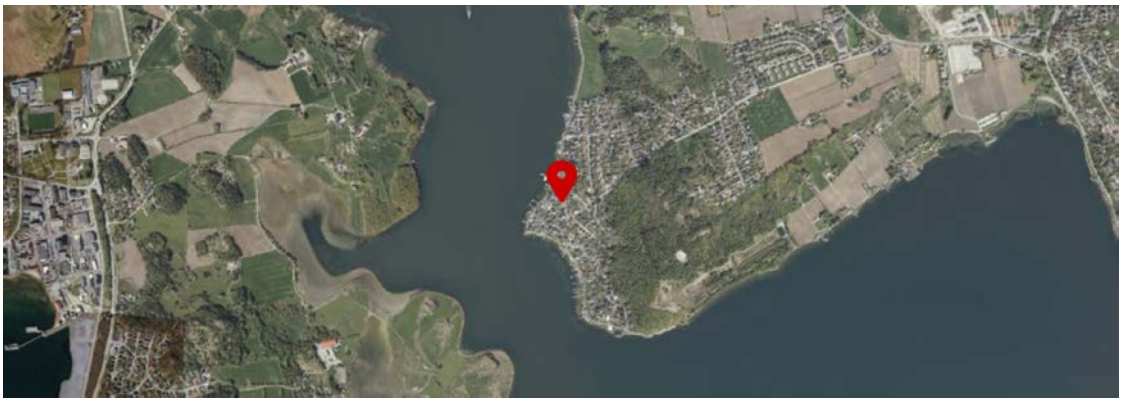
Familiesammensetning

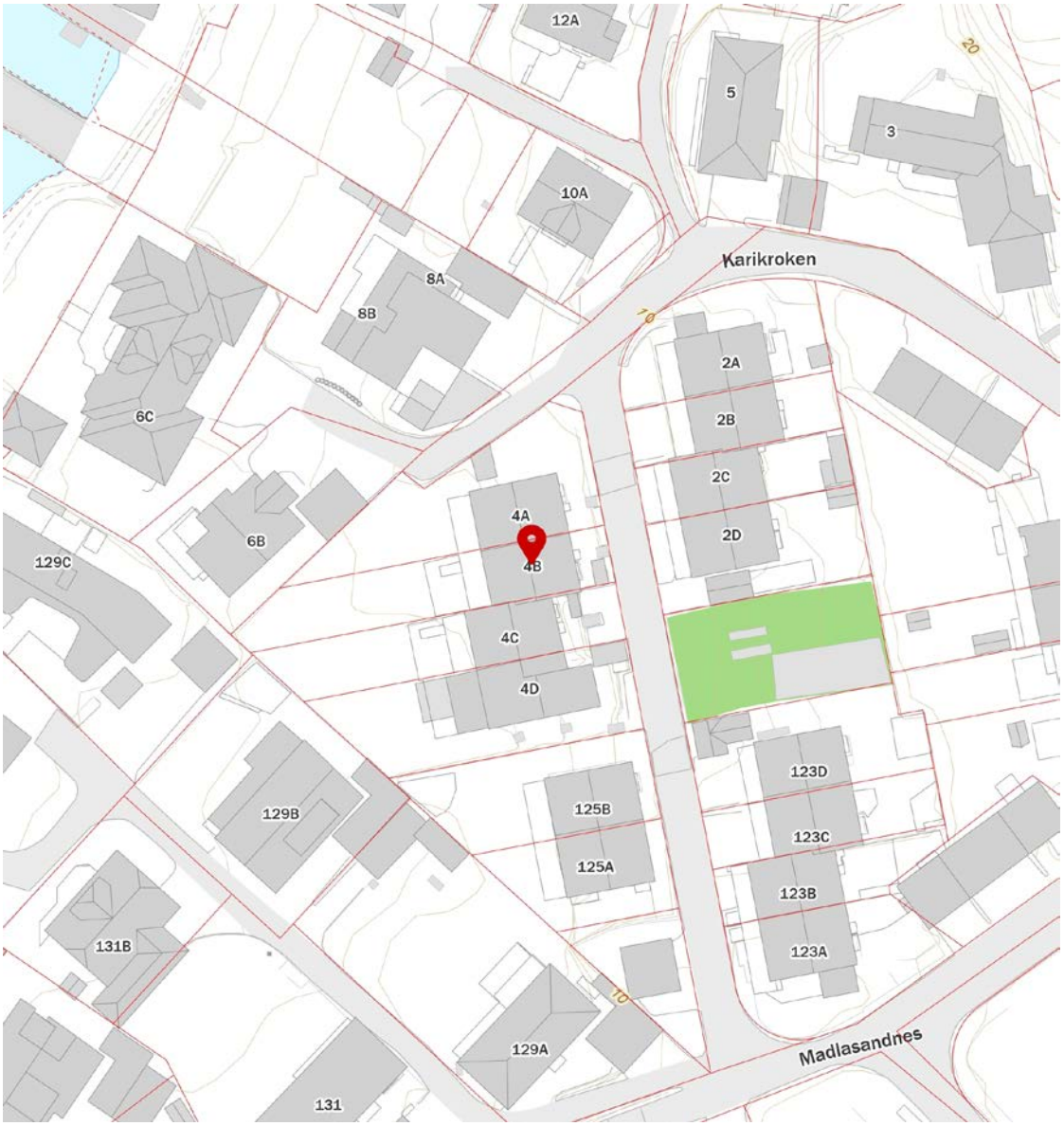


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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





FINN 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

enova

Energiattest



Adresse	
Karikroken 4B, 4045 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372276**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4420373**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **2312**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
169,06

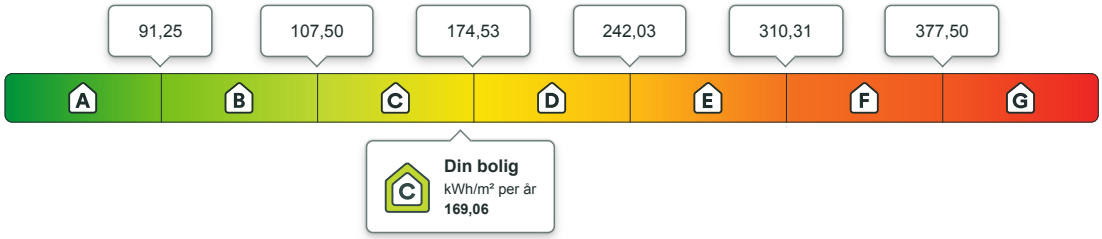
Karikroken 4B, 4045 HAFRSFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 239,15	**149,34**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Karikroken 4B, 4045 HAFRSFJORD

Detaljering

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

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



Karikroken 4B, 4045 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

ambita

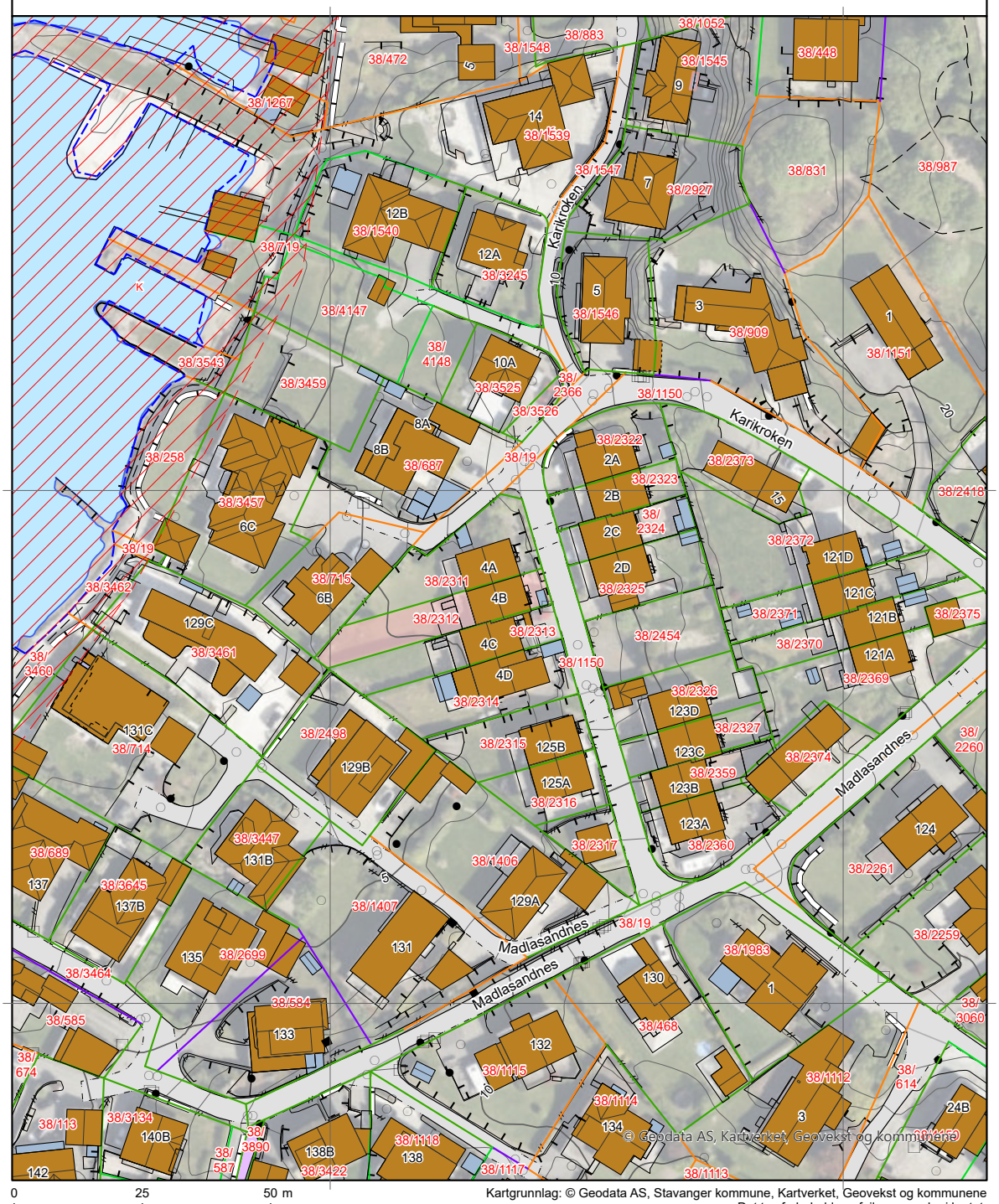
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/38/2312/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

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

ambita

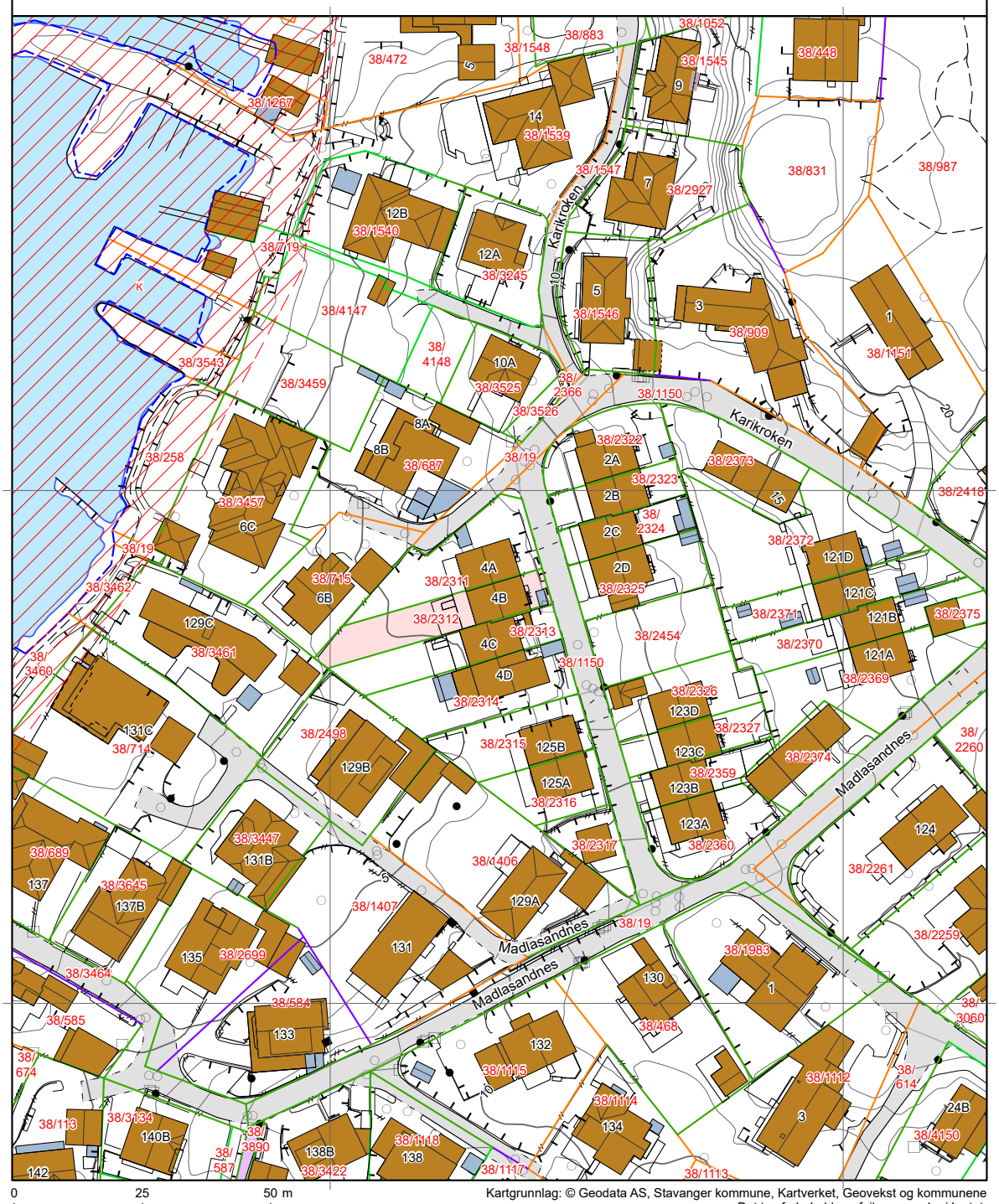
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/38/2312/0/0

Eiendomsgrenser

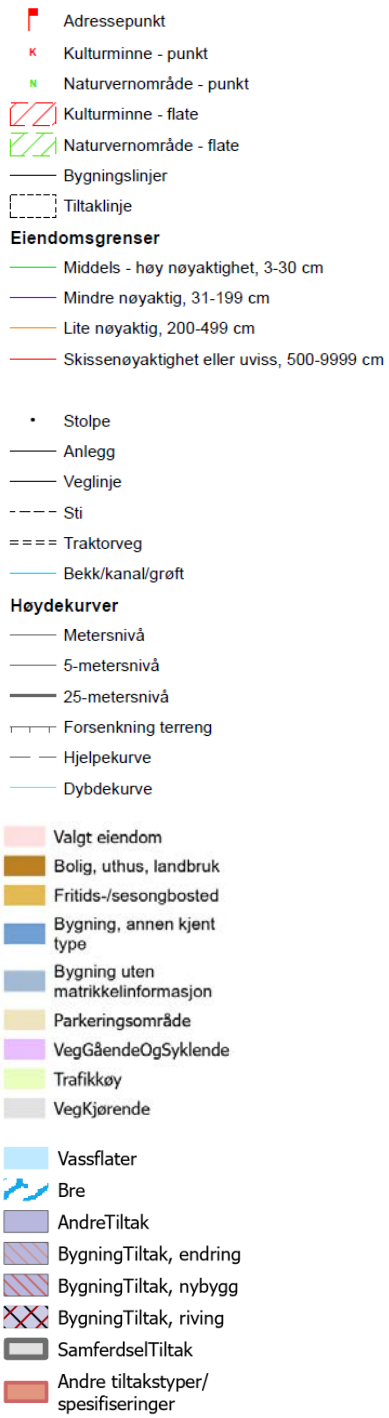
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026


Karikroken
Madlasandnes
38/1052
38/883
38/1548
38/472
38/1545
38/448
38/1267
38/1539
38/1547
38/2927
38/831
38/987
38/1540
38/3245
38/1546
38/909
38/1151
38/4147
38/3543
38/3459
38/4148
38/3525
38/2366
38/3526
38/1150
38/2322
38/2373
38/2323
38/2418
38/258
38/687
38/19
38/3457
38/2324
38/2372
38/3462
38/715
38/2311
38/2312
38/2313
38/2325
38/2371
38/2375
38/2454
38/2370
38/3461
38/2369
38/2326
38/2314
38/2327
38/2498
38/2315
38/2374
38/2260
38/714
38/2316
38/2359
38/3447
38/2317
38/2360
38/689
38/2261
38/3645
38/1406
38/1407
38/2259
38/3464
38/2699
38/1983
38/584
38/585
38/468
38/3060
38/674
38/1115
38/1112
38/614
38/113
38/3134
38/1114
38/4150
38/3890
38/1118
38/3422
38/1117
38/1113
38/587
38/2498
38/2312
38/2315
38/2316
38/2317
38/1407
38/1115
38/1118
38/3422
38/3890
38/587
38/3134
38/113
38/674
38/585
38/584
38/3464
38/3645
38/689
38/714
38/3461
38/3460
38/3462
38/19
38/258
38/3543
38/4147
38/1267
38/472
38/1548
38/883
38/1052
38/1545
38/448
38/1539
38/1547
38/2927
38/831
38/987
38/1540
38/3245
38/1546
38/909
38/1151
38/4148
38/3525
38/2366
38/3526
38/1150
38/2322
38/2373
38/2323
38/2418
38/687
38/19
38/3457
38/2324
38/2372
38/715
38/2311
38/2312
38/2313
38/2325
38/2371
38/2375
38/2454
38/2370
38/2369
38/2326
38/2314
38/2327
38/2374
38/2260
38/2315
38/2359
38/2316
38/2317
38/2360
38/2261
38/1406
38/1407
38/2259
38/19
38/1983
38/468
38/3060
38/1115
38/1112
38/614
38/1114
38/4150
38/1118
38/3422
38/1117
38/1113

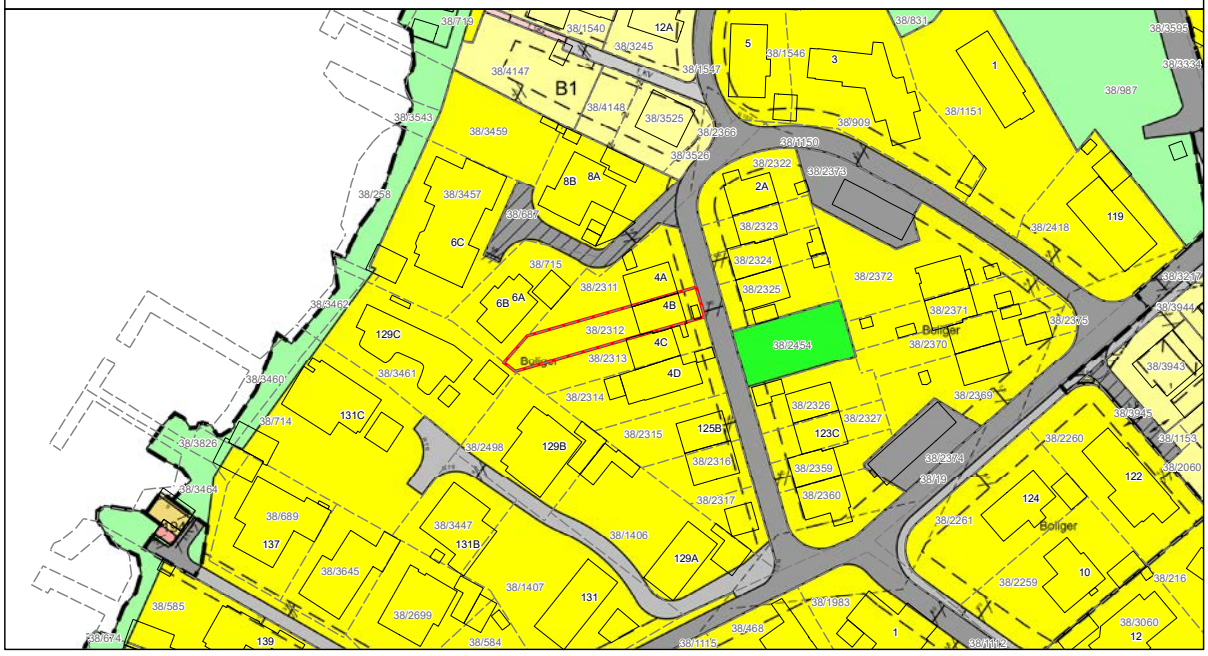
Tegnforklaring



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Karikroken 4B, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/2312/0/0
Dato: 2026-10-07 Planident: 1060
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 26.9.1984

Stavanger kommune



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 eigedom (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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

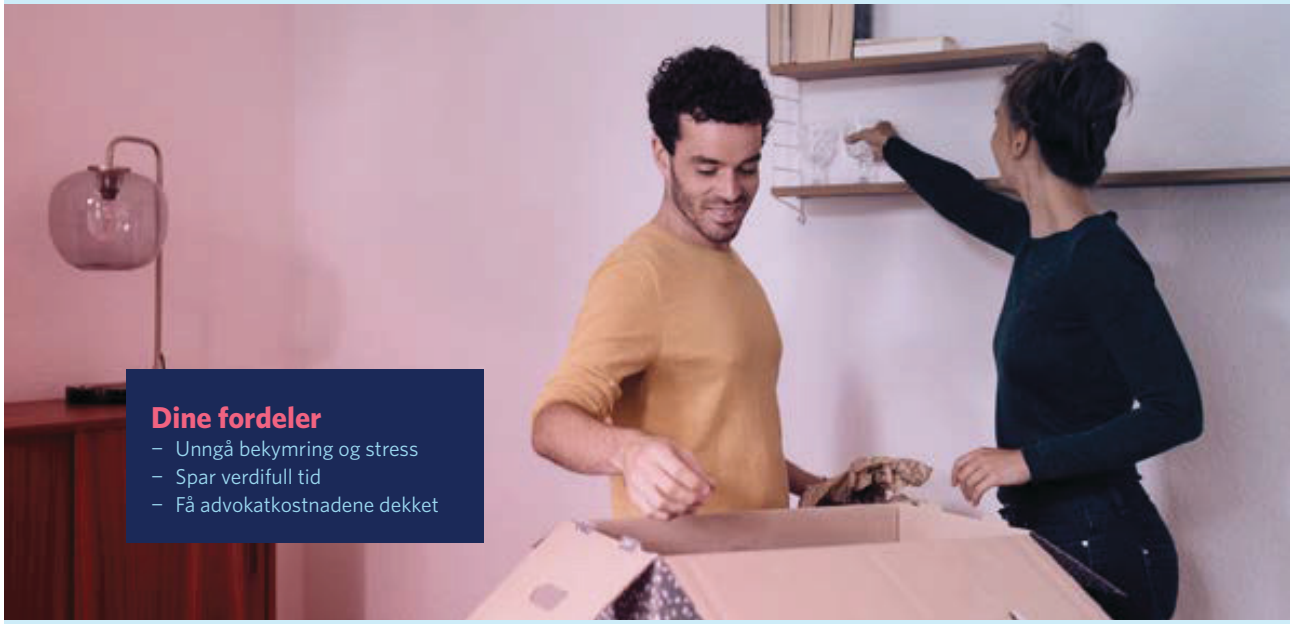
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar