

# Hodneveien 137

ØSTHUSVIK/ASK

notar



Prisantydning Kr. 5 750 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 228/248 kvm  
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



# Hodneveien 137

**Fantastisk eiendom! Oppusset enebolig med stortomt og nydelig utsikt mot sjø! Spennende våningshus m/muligheter**

Adresse	Hodneveien 137 4150 RENNESØY
Prisantydning	Kr 5 750 000,-
Omkostninger	Kr 162 740,-
Totalpris	Kr 5 912 740,-
BRA-i/BRA Total	228/248 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1981
Soverom	4

Unik mulighet!

Hodneveien 137 er en eiendom utenom det vanlig. Kombinasjonen med stortomt på 1,6 mål, fantastisk utsikt og eget våningshus gjør dette til en eiendom en sjelden opplever.

Boligen har en god planløsning, hvor arealene kan benyttes etter eget ønske og behov. Oppusset i nyere tid.

-Utvendig kledning,takrenner fra 2019.

-Største delen av vinduer av nyere dato.

-Ytterdører av nyere dato.

-Bad underetasje fra 2025.

-Kjøkken fra ca 2016.

-Store deler av innvendige overflater er av nyere dato

Innhold:

U.etg.: Gang, bad, stue, 2 soverom, vaskerom, bi-inngang og bdd.

1.etg.: Gang, 2 soverom, omkledeingsrom, bad, stue, kjøkken, bod og terrasse.

Loft: Gang/stue og 2 kontor

Våningshus

Garasje

Velkommen til visning!

## Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



## Svein Magnus Melgaard

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



# Innhold

Om boligen	3
Plantegning	20
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	27
Vedlegg	42
Budgivning	87

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





Stue - oppusset i moderne og lekre kombinasjoner



Stue - flere innredningsmuligheter



Stue - vedovn til kalde vinterdager



Stue - downlights i tak



Kjøkken - praktisk innredet med god benk- og lagringsplass



Kjøkken - nydelig utsikt mot fjorden



Kjøkken - integrerte hvitevarer



Kjøkken - utgang til terrasse



Soverom 1



Veranda - morgenkaffen nytes på egen privat veranda



Soverom 1 - eget omkleddingsrom



Omkleddingsrom



Soverom 2



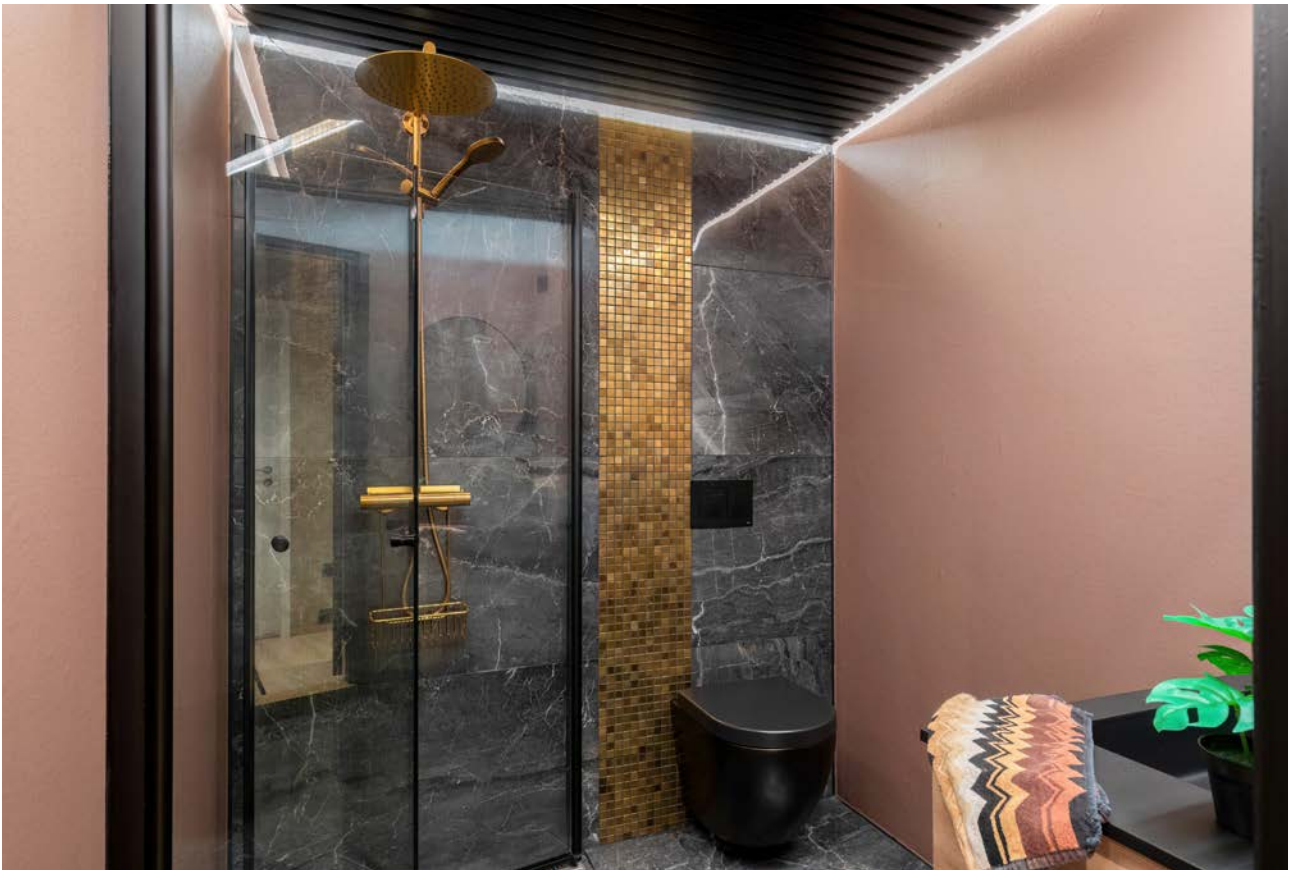
Bad 1.etg.



Soverom 3



Soverom 4



Bad u.etg. - nytt 2025



Bad u.etg.



Soverom 5



Loftstue



Loftstue



Soverom 6



Terrasse - stor og solrik



Terrasse



Fasade



Våningshus - behov for renovering

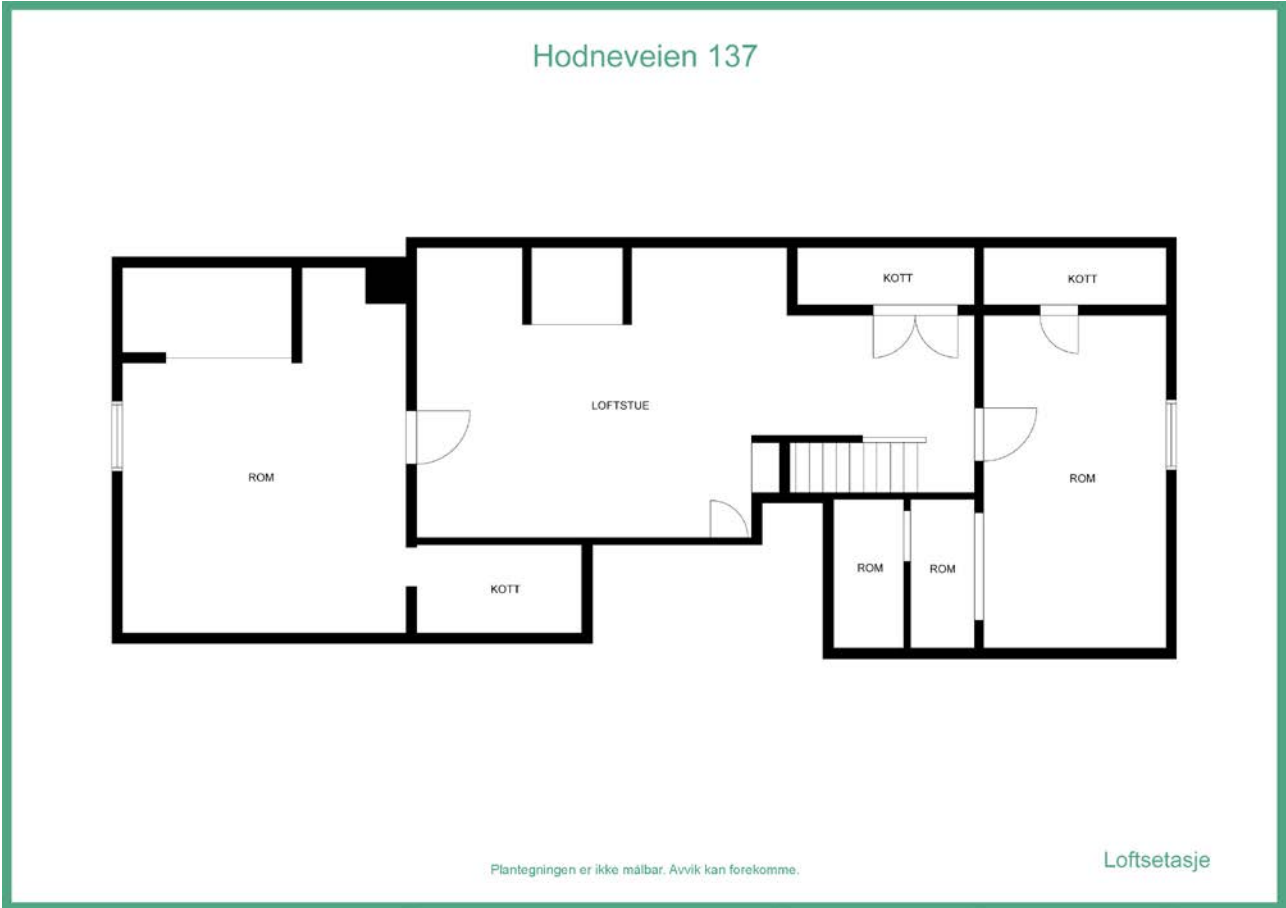


Fasade

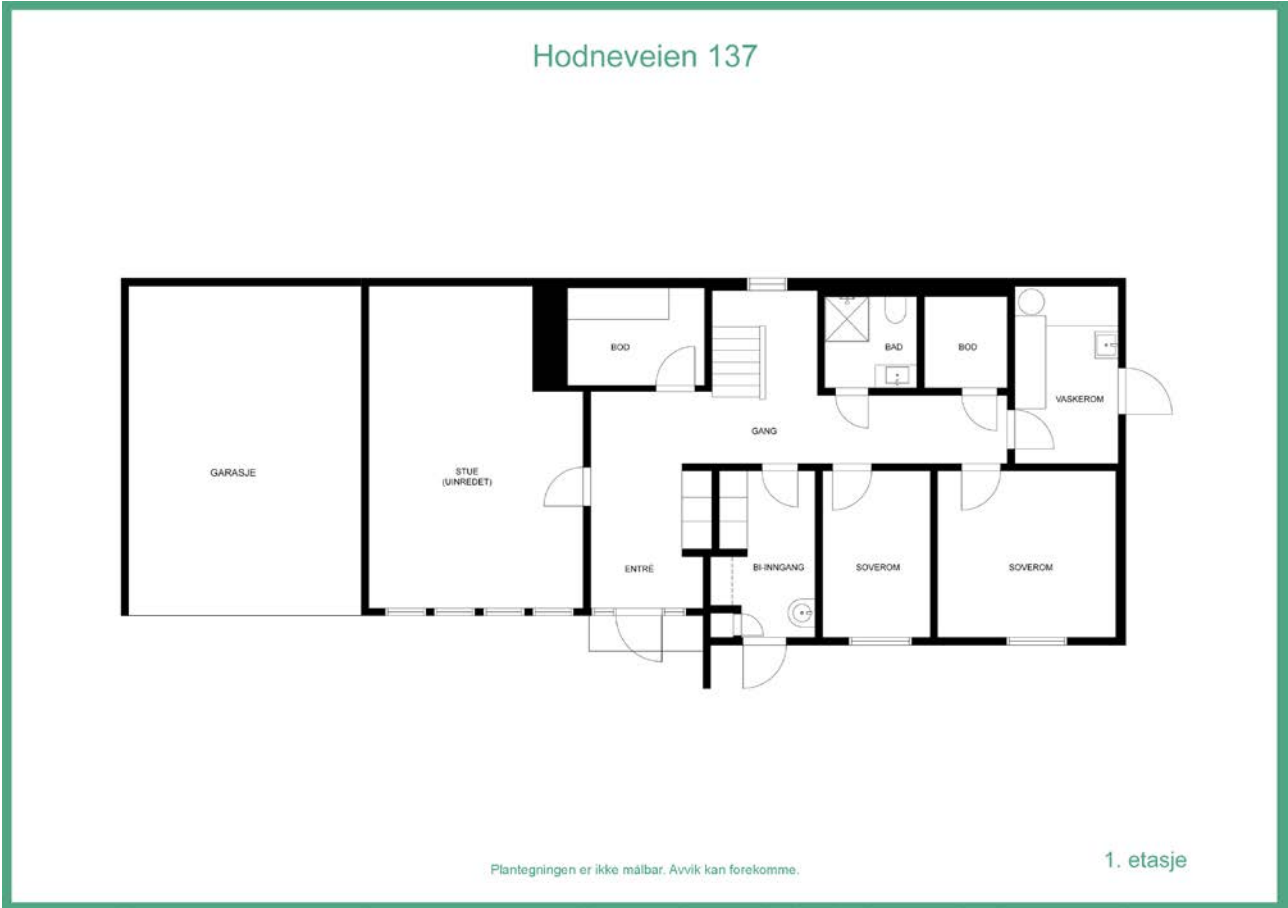


Fasade

# Plantegning



# Plantegning



# Plantegning

Hodneveien 137



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

2. etasje

# Ditt nye nabolag

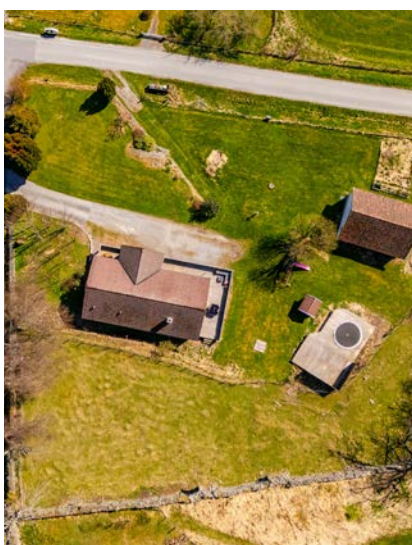
## BELIGGENHET

Hodneveien 137 har en idyllisk og flott beliggenhet i landlige omgivelser. Omkranset av landbruksområder, og med en nydelig utsikt, gjør denne beliggenheten til noe utenom det vanlig.

Fra boligen er det en nydelig utsikt mot fjorden, og den sør/vestvendte verandaen sikrer gode solforhold. Østhusvik tilbyr dagligvarebutikk og barnehage. Lekeplass, badeplasser og kjekke grøntområder finner du like ved boligen. Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser.

## ADKOMST

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



# Nabolagsprofil

Hodneveien 137 - Nabolaget Østhusvik - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

🚏 Ask	1 min 🚶
Linje 10	0.1 km
✈ Stavanger Sola	40 min 🚗

## Skoler

Vikevåg skule (1-7 kl.)	10 min 🚗
233 elever, 15 klasser	7.6 km
Rennesøy skule (8-10 kl.)	9 min 🚗
243 elever, 17 klasser	6.8 km
Randaberg videregående skole	23 min 🚗
850 elever	23.2 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	30 min 🚗
250 elever, 19 klasser	27.8 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

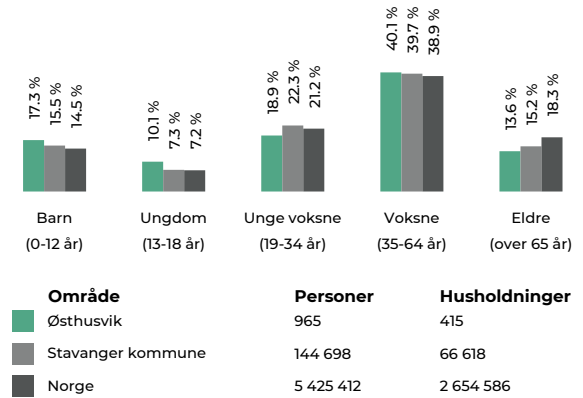
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Østhusvik barnehage (1-5 år)	3 min 🚗
39 barn	2.1 km
Rennesøy barnehage (1-4 år)	9 min 🚗
23 barn	6.9 km
Vikevåg barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
48 barn	7 km

## Dagligvare

Coop Marked Østhusvik	4 min 🚗
Søndagsåpent	2.5 km
Coop Extra Vikevåg	10 min 🚗
Post i butikk, PostNord	7.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

## Støynivået

Lite støynivå 96/100

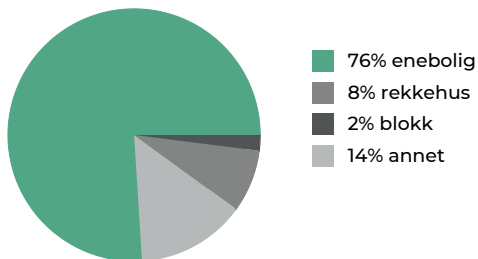
## Trafikk

Lite trafikk 93/100

## Sport

🏀 Østhusvik ballbinge	3 min 🚗
Ballspill	2.1 km
🏈 Rennesøy fotballbane	8 min 🚗
Fotball	6.6 km
🏊 SKY Fitness Randaberg	21 min 🚗
🏊 Randaberg Arena (trimrom)	21 min 🚗

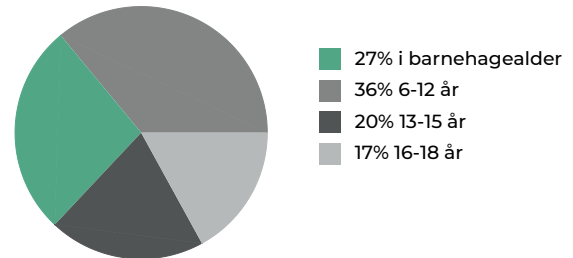
## Boligmasse



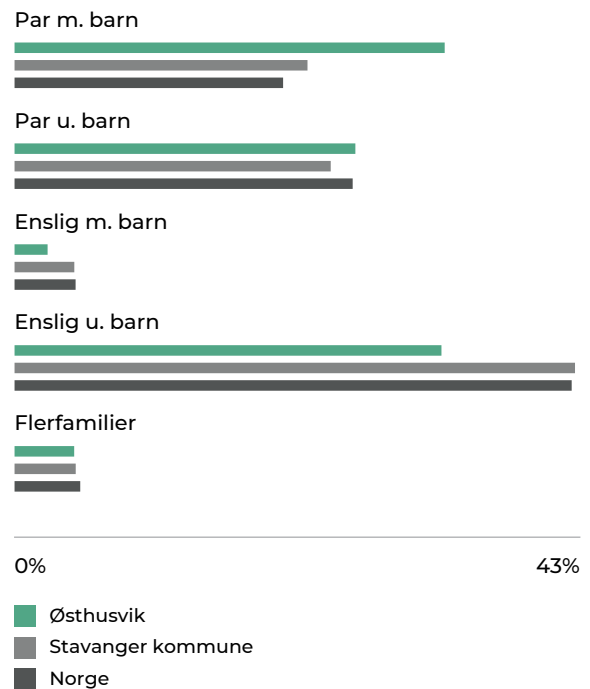
## Varer/Tjenester

📍 Sentrum21	23 min 🚗
📍 Ryfylke apotek	10 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

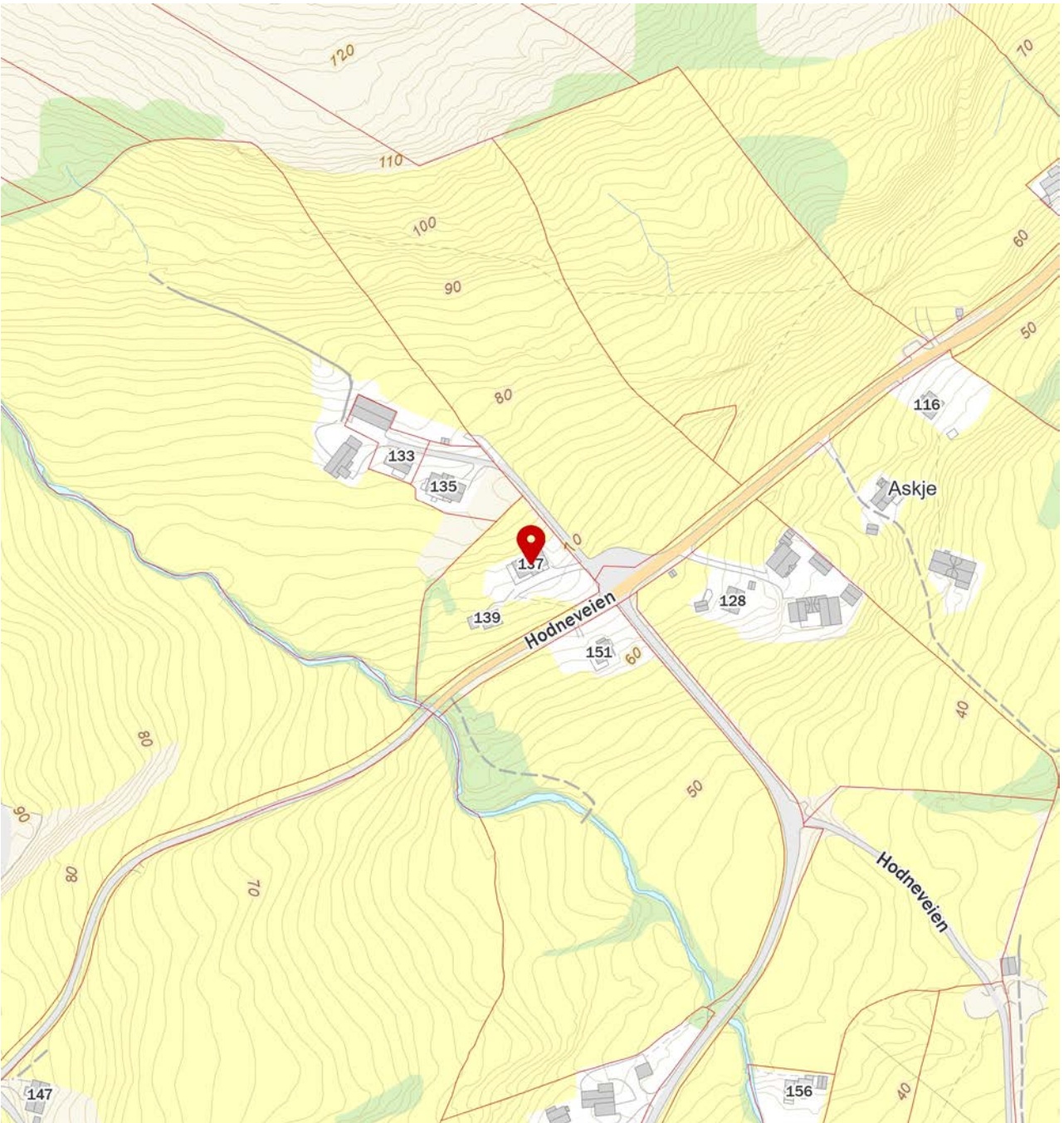


## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 2025

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Hodneveien 137, 4150 RENNESØY

### OPPDRAGSNUMMER

12-0061/26

### SELGER

Leif Terje Ask

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 236, bruksnummer 28,  
i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

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

### TOMT

Eiet tomt på 1.653 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd. Ellers stor og pent opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Solrik.  
Det gjøres oppmerksom på at platting mot sør delvis går over dagens tomtegrense.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 07.04.2026. utført av Bernt Petter Andersen.

### BYGGEÅR

1981

### BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1980 og er i stor grad oppgradert og restaurert i nyere tid.

Byggegrunnen er ikke kjent. Grunnmuren er konstruert av betong og betongblokker. Boligen ligger i et skrånet terreng.

Dreneringen er fra byggeåret og er av en type som var normal for oppføringstidspunktet.

Bygningens utvendige kledning ble fornyet i 2019. Takkonstruksjonen er helt innkledd, og taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner, beslag og nedløp er fra 2016.

Vinduer i første etasje og på loftet ble montert i perioden 2016-2019, mens to vinduer i underetasjen er fra 2013. Alle utvendige dører er av nyere dato.

Eiendommen har en balkong med terrassebord og rekkverk i tre, begge fra 2019. Det finnes også en utvendig trapp i tre.

Til eiendommen hører en garasje oppført i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30-60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

- Utvendig > Vinduer - 1

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

Byggforskserien 700.320

Slitasje ble observert.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Kjellerstue er ikke ferdigstilt etter vann innstrømming.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

- Innvendig > Innvendige trapper - 1

Avvik: Bredden på trapp er ca 70cm.

Dagens krav til trapp for tilkomst til rom for varig opphold er 90cm.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Eventuelt lekkasjevann er ikke ledet til sluk.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1

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 > 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.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Byggforskserien 700.320

Terreng fallet fra grunnmur var under anbefalt terrengfall på 2 cm pr meter minst 3m fra grunnmur.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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

Byggforskserien 700.320

Sprekker er av tilsynelatende stabil art.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: TG.2 grunnet utførelse med egeninnsats.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: TG.2 grunnet utførelse med egeninnsats.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: TG.2 grunnet utførelse med egeninnsats.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Generell

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rør servic og Rogaland elektro

Beskrivelse: Vann og kloakk av rørservic og el av rogalandelektro. Bad kjeller. Resterende egen innsats

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

Ja

Beskrivelse: Slukk byttet av rørservic. Mebran med egen innsats.

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

Kjeller?

Ja

Beskrivelse: Har vært fukt innsig fra takk støpt garasje. Nå utbedret/tak teknet.

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

Ja

Beskrivelse: Takk garasje har vært u tett. Nå teknet. Fortsatt fukt inntrenging vegg mot hage. Dette påvirker kun garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Ildsted kjellerstue bør sjekkes før tas i bruk. Har ikke vært i bruk på lang tid.

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

Ja

Beskrivelse: Kjenner til noe overfladiske i puss på mur. Som beskrevet i tilsynsrapporten. Noe skjevhet gulv loft.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært mus. Har fått montert inn museband v/bytte av kledning. Og montert ekstra børste og tette hull som er blitt avdekket.(som rundt vannrør.) Noen år blitt oppdaget veps under takstein v/kjøkken. Sølvkre avogtil observert i våtrom.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rogaland elektro

Beskrivelse: Jobber selv som elektriker.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ladeboks på utsidenhus. Easee lader.

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

Ja

Beskrivelse: Innredet kaldt loft. Egen innsats. Pga lufting er det kun 10cm isolasjon i tak. Ellers er de fleste rom pusett opp med egeninnsats. Untakk plating av vegger å tak stue og soverom v/stue.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tre B Bygg

Beskrivelse: Byttet kledning. Og vinduer. Teknet tak garasje og byttet terrasse. Oppgradert lufting møne tak.

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

Ja

Beskrivelse: Innredet kaldt loft

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

Ja

Beskrivelse: Vil bli koblet til kommunalt vann. Da kommer det krav om rennsing av kloak. Dette blir utbedret av selger. Men vil fåreligge en servic avtale på renseanlegget.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Målt soverom kjeller og stue 1etg

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: Stue/1etg: målt 17 +/-10 Bq/m<sup>3</sup> Lite sov sokkel etge 31 +/-10 Bq/m<sup>3</sup>

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

Ja

Beskrivelse: Det er blitt utført tilstands rapport nå i sammenheng med salg.

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

Ja

Beskrivelse: Det vil foreligge tinglysing om ansvarsfordeling på privat vannledningen fordelt mellom de 4hus tilknyttet. Som ligger over tomt og er knyttet til kommunens vannledning i/ved vei. Rett til vedlikehold av spredegrøft til renseanlegg. Ansvar for gjærde rundt egen eiendom.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Laminat gang i underetasje fra 2026.
- 2 innvendige dører i underetasje er fra 2026.

2025:

- Bad underetasje fra 2025.

2019:

- Parkett ig stue fra 2019.
- Utvendig kledning fra 2019.
- Balkong med terrassebord i tre fra 2019.
- Rekkverk i tre fra 2019.

2017:

- Ovn fra 2017.

2016:

- Kjøkken fra ca 2016.
- Laminat første etasje fra 2016.
- Innvendige dører i 1 etasje er fra 2016.
- Balansert ventilasjon fra ca 2016 i første etasje.
- Takrenner, beslag og ned løp er fra 2016.
- Vinduer i første etasje og på loft ble montert mellom 2016-2019.

2013:

- Overflater loft er fra 2013-2026.
- 2 vinduer i underetasje er fra 2013.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre. Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglereforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

## **OPPVARMING**

Ved, elektrisk

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

## **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og på tomt.

## **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og privat vei over grn. 236, bnr. 1. Pr i dag ikke eiendommen tilkoblet offentlig vann og avløp. Selger vil påkoste tilkobling til offentlig vann (som ligger over eiendommens sørside i dag) + renseanlegg ifm avløp.

Det vil bli tinglyst dokument vedrørende ansvarsfordeling på privat vannledningen fordelt mellom de 4 eiendommene tilknyttet denne ledningen (som ligger over tomt og er knyttet til kommunens vannledning i/ved vei) samt rett til vedlikehold av spredegrøft til renseanlegg. Det vil måtte foreligge en serviceavtale på renseanlegg, som ny kjøper må dekke i fremtiden.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt brukstillatelse på bygningen den 16.11.1981.

Originale tegninger avviker fra dagens løsning. Soverom nr. 3 i 1.etg. er i dag benyttet som omkleddingsrom.

Det foreligger ikke godkjente tegninger av loft. Hva dette er opprinnelig godkjent som, vites derfor ikke. Dagens selger innredet loftet slik det fremstår i dag, det var da et kaldt loft. Det ble ikke søkt om bruksendring. Det antas derfor at rommene i denne etasjen ikke kan ansees som godkjent for varig opphold.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til ovennevnte.

## **RADONMÅLING**

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

## **INNHold**

U.etg.: Gang, bad, stue,\*\* 2 soverom, vaskerom, bi-inngang og bdd.

1.etg.: Gang, 2 soverom, omkledeingsrom, bad, stue, kjøkken, bod og terrasse.

Loft: Gang/stue og 2 kontor.\*

Våningshus

Garasje

\*Det foreligger ikke godkjente tegninger av loft. Hva dette er opprinnelig godkjent som, vites derfor ikke. Dagens selger innredet loftet slik det fremstår i dag, det var da et kaldt loft. Det ble ikke søkt om bruksendring. Det antas derfor at rommene i denne etasjen ikke kan ansees som godkjent for varig opphold.

\*\* Dette rommet er ikke ferdigstilt

## **STANDARD**

Hentet fra tilstandsrapport dater 06.05.26:

"Enebolig med byggeår fra 1980.

Boligen er i stor grad oppgradert/restaurert av nyere dato.

Blant annet:

-Utvendig kledning,takrenner fra 2019.

-Største delen av vinduer av nyere dato.

-Ytterdører av nyere dato.

-Bad underetasje fra 2025.

-Kjøkken fra ca 2016.

-Store deler av innvendige overflater er av nyere dato.

Boligen er i god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt.

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

## **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hylleseksjon under tv ikke medfølger.

Våningshus leverer slik den er fremvist på visning. Møbler blir stående og den blir ikke ytterligere utvasket.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## **AREALER**

BRA - i: 228 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 248 m<sup>2</sup>

## **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Gang/trapp, kjellerstue, hobbyrom, gang, soverom, bad, teknisk rom og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Tv-stue, 2 soverom, bad, kjøkken, trapperom og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Loft: Tv-stue og 2 soverom

#### **GARASJE UTEN PORT**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje uten port.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Enebolig

Gammelt våningshus med grunnflate på 48m<sup>2</sup> er ikke medregnet under arealberegningen.

Våningshuset har store mangler og slitasje.

Våningshuset er ikke kontrollert.

Det foreligger ikke tegninger av loft. Hva dette endelig er godkjent som, vites derfor ikke.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 5 750 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 15 398,- pr år 2026

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Avgiften fordeles på to terminer.

Eiendommen skal kobles opp til det offentlige vann- og avløpsnett. De kommunale avgiftene vil endre seg etter dette. Se pkt. "vei, vann, avløp" Dette påkostes av dagens eier. Ny eier for dog vedlikeholdsplikt for anlegget + kostnader ifm service av rensesepumpe.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 973 732,- som primærbolig for 2026

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig. (Denne eiendommen er nylig fradelt fra en større eiendom. Det foreligger derfor ingen ligningsverdi på denne eiendommen pr. i dag. )

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

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 5 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 143 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 162 740,- (Omkostninger totalt)

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

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

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/236/28:

26.08.1867 - Dokumentnr: 900025 - Utskifting

Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1890 - Dokumentnr: 900079 - Erklæring/avtale

Voldgiftsforretning om gjerdetvist.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1892 - Dokumentnr: 900056 - Erklæring/avtale

Kommisjonsforlik om å vedlikeholde skiftegerde for d.e.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1971 - Dokumentnr: 2068 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om strandlinje

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1976 - Dokumentnr: 990037 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1982 - Dokumentnr: 627 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4 Fnr:2  
RETT TIL BÅTPLASS M.FL.BEST.  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1988 - Dokumentnr: 785 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: PEDERSEN ERIK BØ.  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1995 - Dokumentnr: 6186 - Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER: STAVANGER ENERGI  
Best. vedr. oppføring av nettstasjon  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1996 - Dokumentnr: 2748 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Transport  
Fra: Forsvarsbygg  
Org.nr: 975 950 662  
Til: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226

20.10.2005 - Dokumentnr: 7260 - Rettsbok  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4 Fnr:2  
SAK NR. 03-002689ASI-GULA/AVD2 for Gulating lagmannsrett  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2011 - Dokumentnr: 233112 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:22  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2015 - Dokumentnr: 1137127 - Boret

Rettighetshaver: Ask Normann  
Født: 13/09-1951  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2015 - Dokumentnr: 1137127 - Boret  
Rettighetshaver: Ask Claudia Emma  
Født: 14/03-1961  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2026 - Dokumentnr: 384277 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:236 Bnr:4  
Elektronisk innsendt

**GRUNNBOKSDATO**  
05.05.2026

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Plantegninger:

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

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

### **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**  
07.05.2026

### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

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

## MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: smm@notar.no

Mobil: 404 07 662

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	55000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/ Bernt Petter Andersen datert 06.05.2026, selgers egenerklæring datert 06.05.2026, energitattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

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

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

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

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

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

HODNEVEIEN 137

Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/ Bernt Petter Andersen datert 06.05.2026, selgers egenerklæring datert 06.05.2026, 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

 Hodneveien 137 , 4150 RENNESØY

 STAVANGER kommune

 gnr. 236, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m<sup>2</sup> BRA-i: 228 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 12979-2162

Eiendomsverdi ref nr: EY1055

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

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

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

### Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 1980.  
Boligen er i stor grad oppgradert/restaurert av nyere dato.  
Blant annet:  
-Utvendig kledning,takrenner fra 2019.  
-Største delen av vinduer av nyere dato.  
-Ytterdører av nyere dato.  
-Bad underetasje fra 2025.  
-Kjøkken fra ca 2016.  
-Store deler av innvendige overflater er av nyere dato.  
Boligen er i god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt.  
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### 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 ned løp er fra 2019  
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.  
Utvendig kledning fra 2019  
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.  
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Vinduer i første etasje og på loft ble montert mellom 2016-2019.  
2 vinduer i underetasje er fra 2013.  
Alle utvendige dører er av nyere dato.  
Balkong med terrassebord i tre fra 2019.  
Rekkverk i tre fra 2019.  
Normal slitasje.  
Utvendig trapp i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og laaminat på gulvoverflater.  
Vegger har malte overflater.  
Himling har malte overflater.  
Parkett i stue fra 2019.  
Laminat første etasje fra 2016.  
Laminat gang i underetasje fra 2026.  
Overflater loft er fra 2013-2026.  
Pipe er montert i byggeåret.  
Ovn fra 2019.  
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.  
Trapp i tre.  
Normal slitasje iht. alder.  
Innvendig dører i tre og finer.  
Innvendige dører i 1 etasje og på loft er fra 2019.  
2 innvendige dører i underetasje er fra 2026.  
Resterende dører i underetasje er av eldre dato.(TG.2 grunnet alder.)

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasjer fra 2025.  
Utført med egeninnsats uten dokumentasjon.  
Fliser og malt strie på vegger og malt innvendig tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er montert slukrist i metall.  
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på vegg.  
Dusj med glassdør.  
Mekanisk ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er over 5 år.

Vaskerom fra byggeåret.  
Innredning med utslagsvask med blandebatteri.  
Opplegg for vaskemaskin.  
VV-bereder er montert.  
Gulv med fliser.  
Malte veggflater.  
Lekkasjevann vil ledes til sluk.  
Vaskerommet er i daglig bruk.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes a den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Bad fra byggeåret.  
Våtrommet er bygget før 1997(Tek 97), det er fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes a den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra ca 2016.  
Vannstopper og komfyrvakt er montert.  
Mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med unntak av bad første etasje og vaskerom underetasje.  
Avløpsrør i plast.  
Balansert ventilasjon fra ca 2016 i første etasje.  
Varmtvannsbereider av eldre dato.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg**

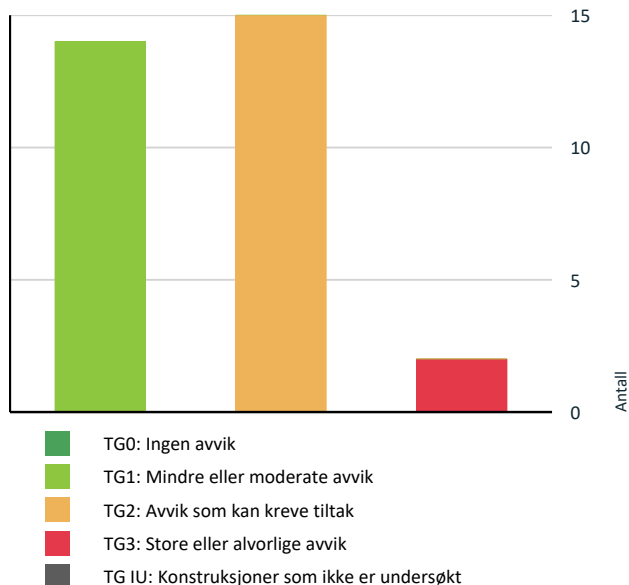
[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

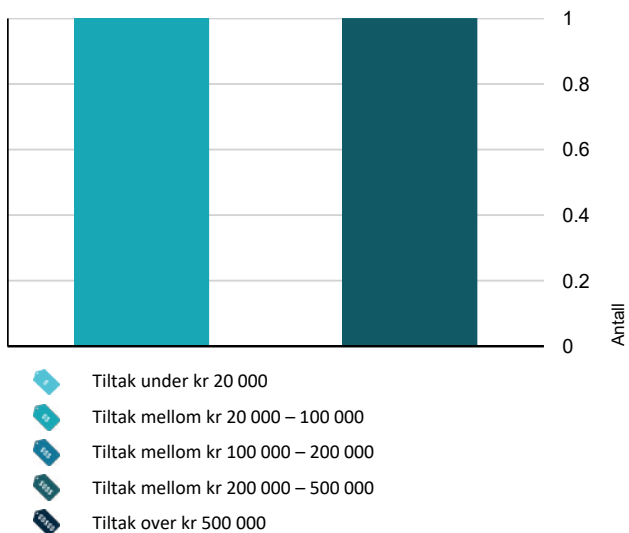
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1980

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 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:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Jevnlig overvåking anbefales.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er fra 2019  
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

### Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Utvendig kledning fra 2019

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Jevnlig overvåking anbefales.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i første etasje og på loft ble montert mellom 2016-2019.  
2 vinduer i underetasje er fra 2013.

### Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Alle vinduer i underetasje med unntak av 2 vinduer er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Slitasje ble observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

### Dører

#### Beskrivelse

Alle utvendige dører er av nyere dato.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med terrassebord i tre fra 2019.

Rekkverk i tre fra 2019.

Normal slitasje.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.



## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Parkett og laaminat på gulvoverflater.  
Vegger har malte overflater.  
Himling har malte overflater.  
Parkett i stue fra 2019.  
Laminat første etasje fra 2016.  
Laminat gang i underetasje fra 2026.  
Overflater loft er fra 2013-2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ujevnheter, rift og merker ble observert.  
Kjellerstue er ikke ferdigstilt etter vann innstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ingen umiddelbare tiltak.  
Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.  
Vegger mot betong skal demonteres før overtakelse.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe er montert i byggeåret.  
Ovn fra 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.  
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av pipe anbefales.



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i tre.  
Normal slitasje iht. alder.



## TG 2 Innvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Trapp til loft i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

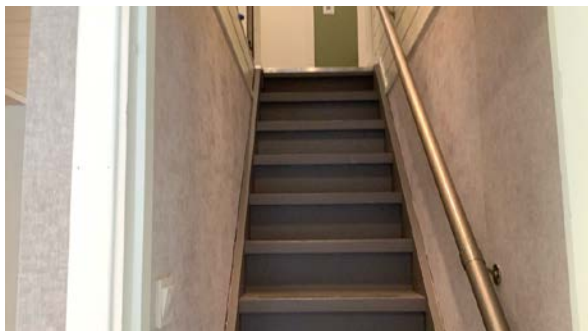
Bredden på trapp er ca 70cm.  
Dagens krav til trapp for tilkomst til rom for varig opphold er 90cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering dersom mulig anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer.

Innvendige dører i 1 etasje og på loft er fra 2019.

2 innvendige dører i underetasje er fra 2026.

Resterende dører i underetasje er av eldre dato. (TG.2 grunnet alder.)

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad underetasje fra 2025.

Utført med egeninnsats uten dokumentasjon.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser og malt strie på vegger og malt innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2 grunnet utførelse med egeninnsats.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er påkrevet.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

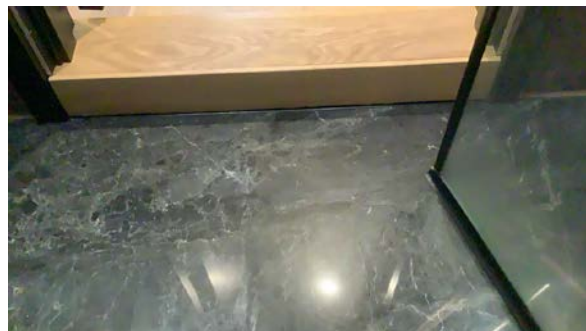
- Det er avvik:

TG.2 grunnet utførelse med egeninnsats.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er påkrevet.



### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er montert slukrist i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2 grunnet utførelse med egeninnsats.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak påkrevet.



### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.  
Innredning med utslagsvask med blandebatteri.  
Opplegg for vaskemaskin.  
VV-bereder er montert.  
Gulv med fliser.  
Malte veggflater.  
Lekkasjevann vil ledes til sluk.  
Vaskerommet er i daglig bruk.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Total renovering bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeåret.

Våtrommet er bygget før 1997(Tek 97), det er fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenen fra ca 2016.

Vannstopper og komfyrvakt er montert.



### ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Rør i rør system med unntak av bad første etasje og vaskerom underetasje.

### Vurdering av avvik:

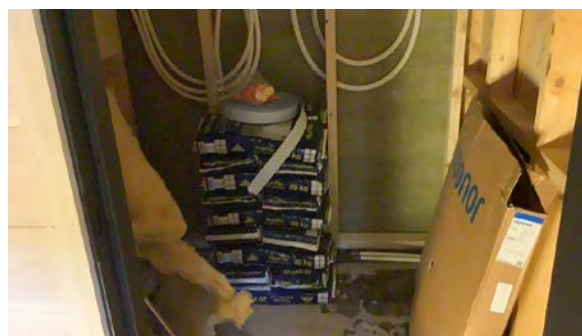
- Det er avvik:

Eventuelt lekkasjevann er ikke ledet til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjevann må ledes til sluk for å lukke avviket.



## TG 2 Vannledninger - 1

### Beskrivelse

Kobberrør til bad første etasje og vaskerom underetasje.

### 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 Avløpsrør

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon fra 2018 i første etasje.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

## Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

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

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

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Terreng fallet fra grunnmur var under anbefalt terrengfall på 2 cm pr meter minst 3m fra grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong og betongblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskeren 700.320

Sprekker er av tilsynelatende stabil art.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.



## Terrengforhold

### Beskrivelse

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje uten port.



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Garasje oppført i betong.

Saltutslag og avskalling ble observert.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

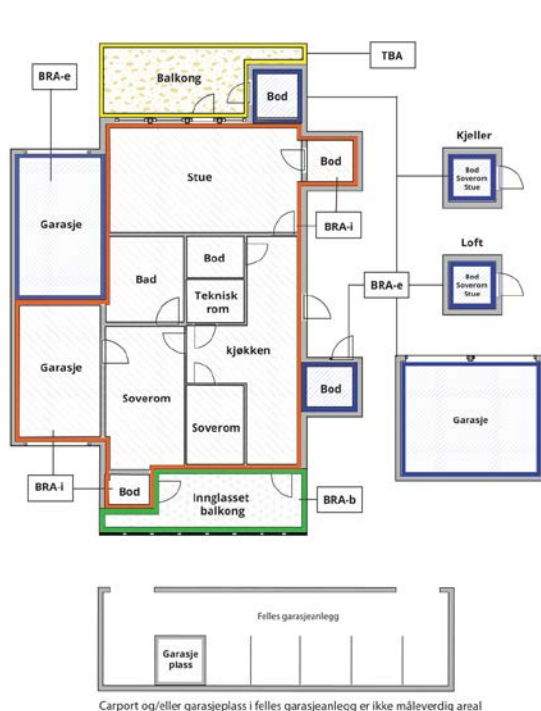
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	94			94	
Etasje	104			104	
Loft	30			30	
<b>SUM</b>	<b>228</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>228</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang/trapp, kjellerstue, hobbyrom, gang 2, soverom, bad, teknisk rom, vaskerom		
Etasje	Tv-stue, 2 soverom, stue, bad, stue, kjøkken, trapperom		
Loft	Tv-stue, 2 soverom		

### Kommentar

Gammelt våningshus med grunnflate på 48m<sup>2</sup> er ikke medregnet under arealberegningen. Våningshuset har store mangler og slitasje. Våningshuset er ikke kontrollert.

## Garasje uten port.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje uten port.	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Leif Terje Ask	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	236	4		0	210316.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hodneveien 137

### Hjemmelshaver

Ask Leif Terje

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- ~~Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 12979-2162

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 22 av 23

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EY1055>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0061/26	
Selger 1 navn	
Leif Terje Ask	
Gateadresse	
Hodneveien 137	
Poststed	Postnr
RENNESØY	4150
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 12-0061/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LTA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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   
 Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ladeboks på utsidenhus. Easee lader.

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

Beskrivelse

Innredet kaldt loft. Egen innsats. Pga lufting er det kun 10cm isolasjon i tak. Ellers er de fleste rom pusett opp med egeninnsats. Untakk plating av vegger å tak stue og soverom v/stue.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet kledning. Og vinduer. Tekket tak garasje og byttet terrasse. Oppgradert lufting møne tak.

Arbeid utført av

Tre B Bygg

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

Beskrivelse

Innredet kaldt loft

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Vil bli koblet til kommunalt vann. Da kommer det krav om rennsing av kloak. Dette blir utbedret av selger. Men vil føreligge en servic avtale på renseanlegget.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Målt soverom kjeller og stue 1etg

21.1 Radonmåling

Ar

2017

Verdi

Stue/1etg: målt 17 +/-10 Bq/m3 Lite sov sokkel etge 31 +/-10 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er blitt utført tilstands rapport nå i sammenheng med salg.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det vil foreligge tinglysing om ansvarsfordeling på privat vannledningen fordelt mellom de 4hus tilknyttet. Som ligger over tomt og er knyttet til kommunens vannledning i/ved vei. Rett til vedlikehold av spredegrøft til renseanlegg. Ansvar for gjærde rundt egen eiendom.



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

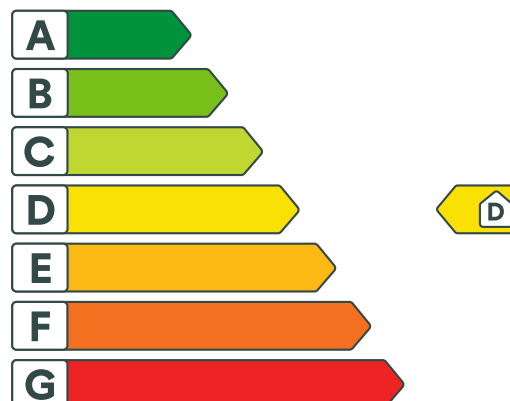
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Terje Ask	c126ce291f17f16fe3dbc4f5 e6d23ba2c277f5f8	06.05.2026 09:54:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0061/26

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



Adresse <b>Hodneveien 137, 4150 RENNESØY</b>	
Dato for energimerking <b>06.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292061</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>172548873</b>
Gårdsnummer <b>236</b>	Bruksnummer <b>28</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1980</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>229,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>200,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**224,22 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**194,30 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**40 729 kWh**



## Hodneveien 137, 4150 RENNESØY



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hodneveien 137, 4150 RENNESØY



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Grunnkart

Adresse: Hodneveien 137, 4150 RENNESØY  
Gnr/Bnr: 236/28/0/0  
Dato: 2026-04-21  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune

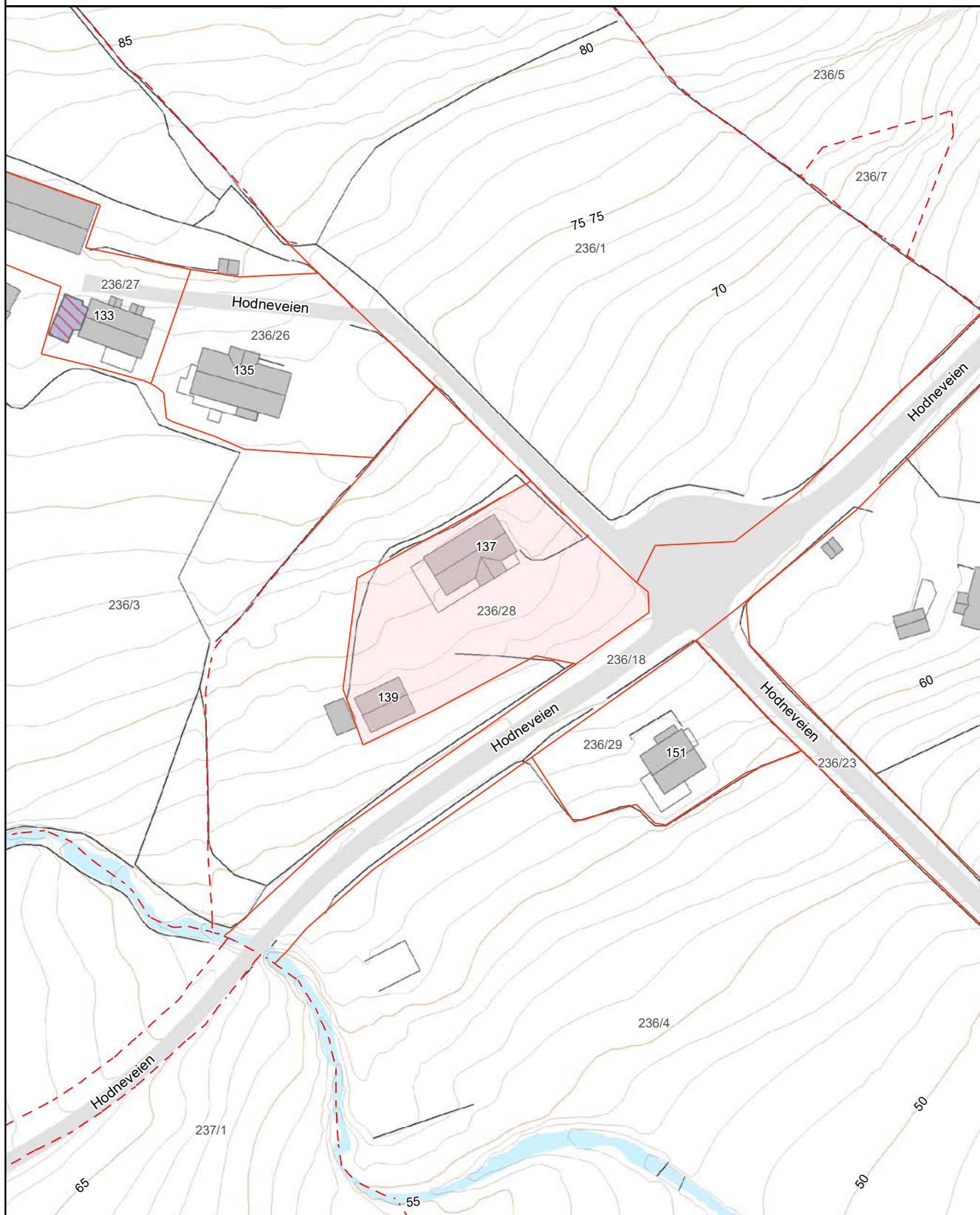


Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

# Grunnkart

Adresse: Hodneveien 137, 4150 RENNESØY  
Gnr/Brnr: 236/28/0/0  
Dato: 2026-04-21  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



# Kommuneplan

Adresse: Hodneveien 137, 4150 RENNESØY  
Gnr/Bnr: 236/28/0/0  
Dato: 2026-04-21  
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040  
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger  
kommune





# Tegnforklaring Kommuneplan side 1

## AREALFORMÅL

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1. Bebyggelse og anlegg

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

### GRØNNSTRUKTUR

#### 3. Grønnstruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

### FORSVARET

#### 4. Forsvaret

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

#### 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 2



### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

#### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Riggområde

Farled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

Naturområde

Friluftsområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

### HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

#### FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulerthøyde	

# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdsellinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

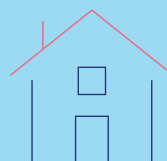
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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



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

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

 Kolibri

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0061/26

Adresse: Hodneveien 137, 4150 RENNESØY, gnr. 236, bnr.  
28 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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