

Nedre Hedlevikveien 4

MOSTERØY

notar



Prisantydning Kr. 8 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 290/347 kvm
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Nedre Hedlevikveien 4

Sjelden sjanse! Oppusset og moderne enebolig med god standard. Stor og solrik tomt og nydelig utsikt. Innredet u.etcg.

Adresse	Nedre Hedlevikveien 4 4156 MOSTERØY
Prisantydning	Kr 8 990 000,-
Omkostninger	Kr 243 740,-
Totalpris	Kr 9 233 740,-
BRA-i/BRA Total	290/347 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1980
Soverom	5

Nedre Hedlevikveien 4 er en eiendom utenom det vanlige. Kombinasjonen med størrelse, standard, tomt, utsikt og sol gjør dette til noe helt spesielt. Pluss på med innredet kjeller og garasje på over 50kvm.

Eiendommen er betydelig påkostet de siste 10 årene, og holder en svært høy standard.

- Nytt tak i 2021
- Vinduer mellom 2015-2020
- Ny kledning 2020
- Drenering 2020
- Kjøkken fra Multiform fra 2016 med hvitevarer fra Gaggenau
- Oppusset stue og 2.etcg. 2016
- Balansert ventilasjon fra 2016

Innhold:

1.etcg.: Entre, gang, 2 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken, veranda og terrasse.

2.etcg.: Stue, 2 soverom og bod.

Kjeller: Gang/hall, kontor og vaskerom. Hybel: Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Dobbel 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	22
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	26
Vedlegg	41
Budgivning	91

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 - flott utsikt mot fjorden



Veranda - vestvendt



Stue - stilrent og moderne med høy kvalitet på materialvalg



Stue



Stue - lekker vedovn til kalde vinterkvelder



Kjøkken - fra 2017 levert fra Multiform



Kjøkken - praktisk innredet med god benk- og skapplass



Kjøkken - plass til spisebord



Bad - innredet med både dusj og badekar



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4 - romslige med mange bruksmuligheter



Stue 2.etg.



Kontor



Vaskerom



Hybel - stue



Hybel - kjøkken



Hybel - bad



Hybel - soverom



Garasje - dobbel garasje på 57kvm.



Terrasse – de neste bildene i rekken taler for seg selv



Terrasse



Terrasse



Hage

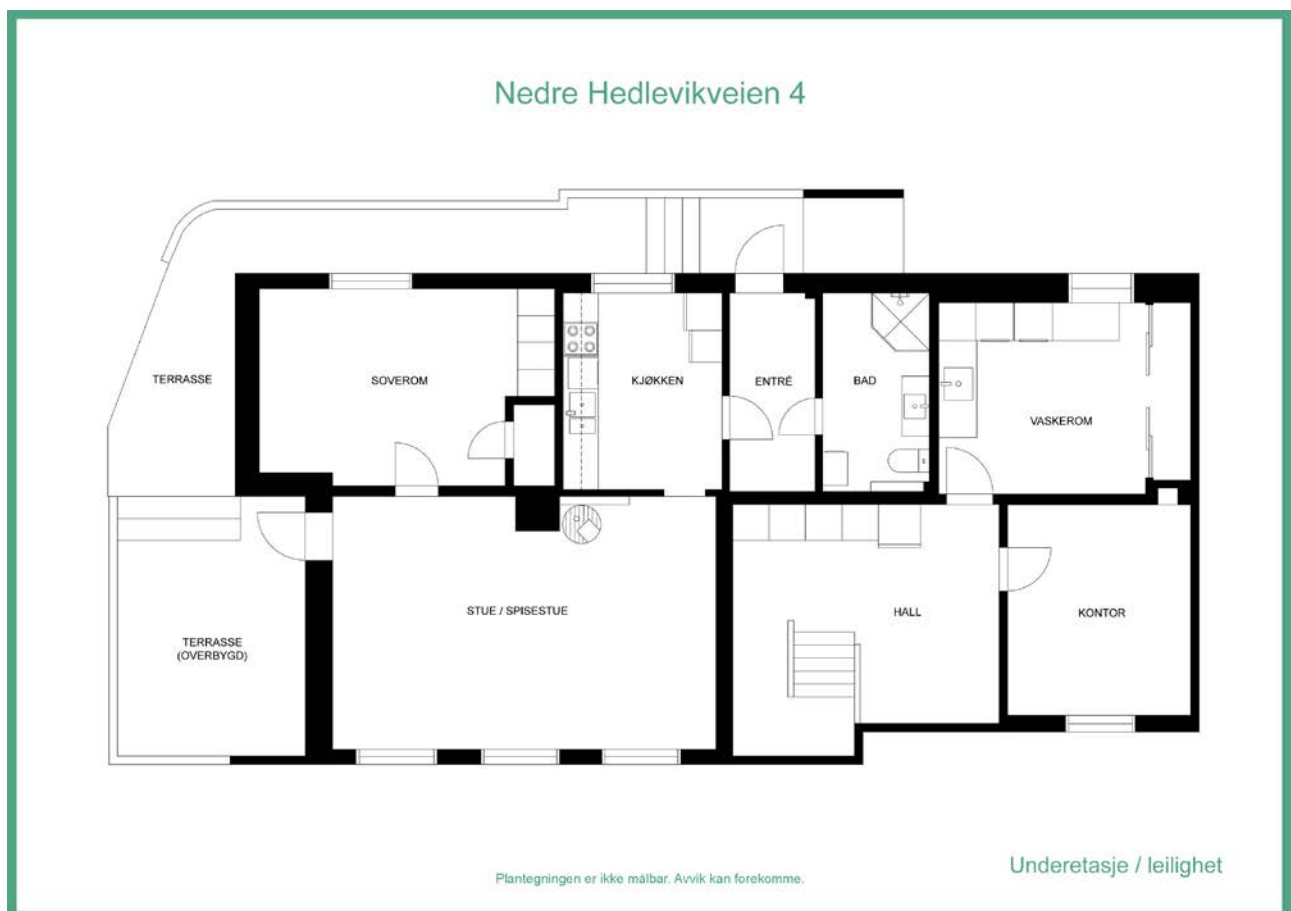


Terrasse



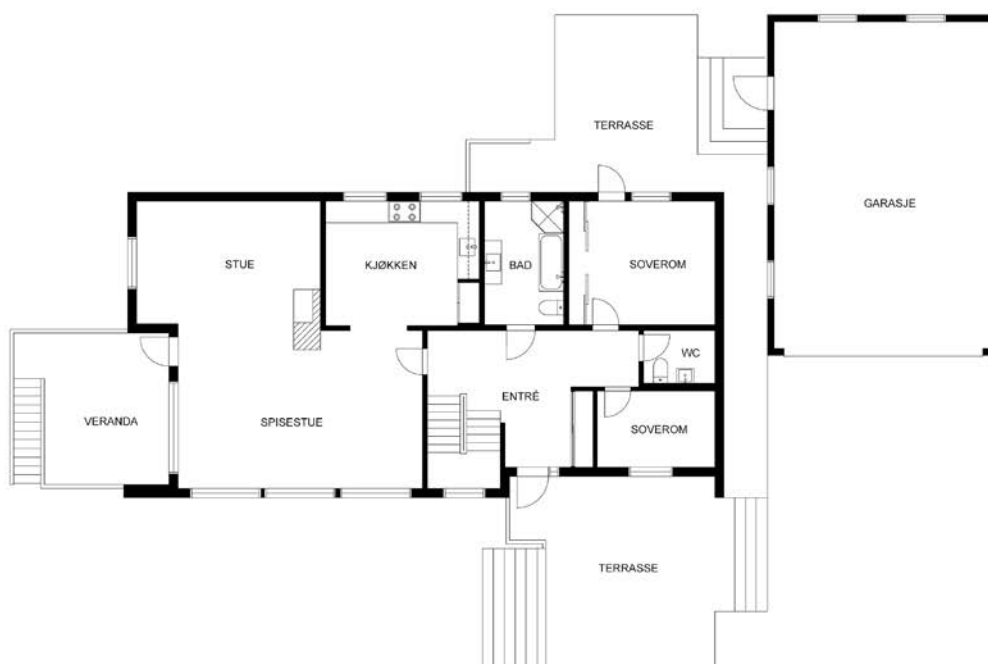
Fasade

Plantegning



Plantegning

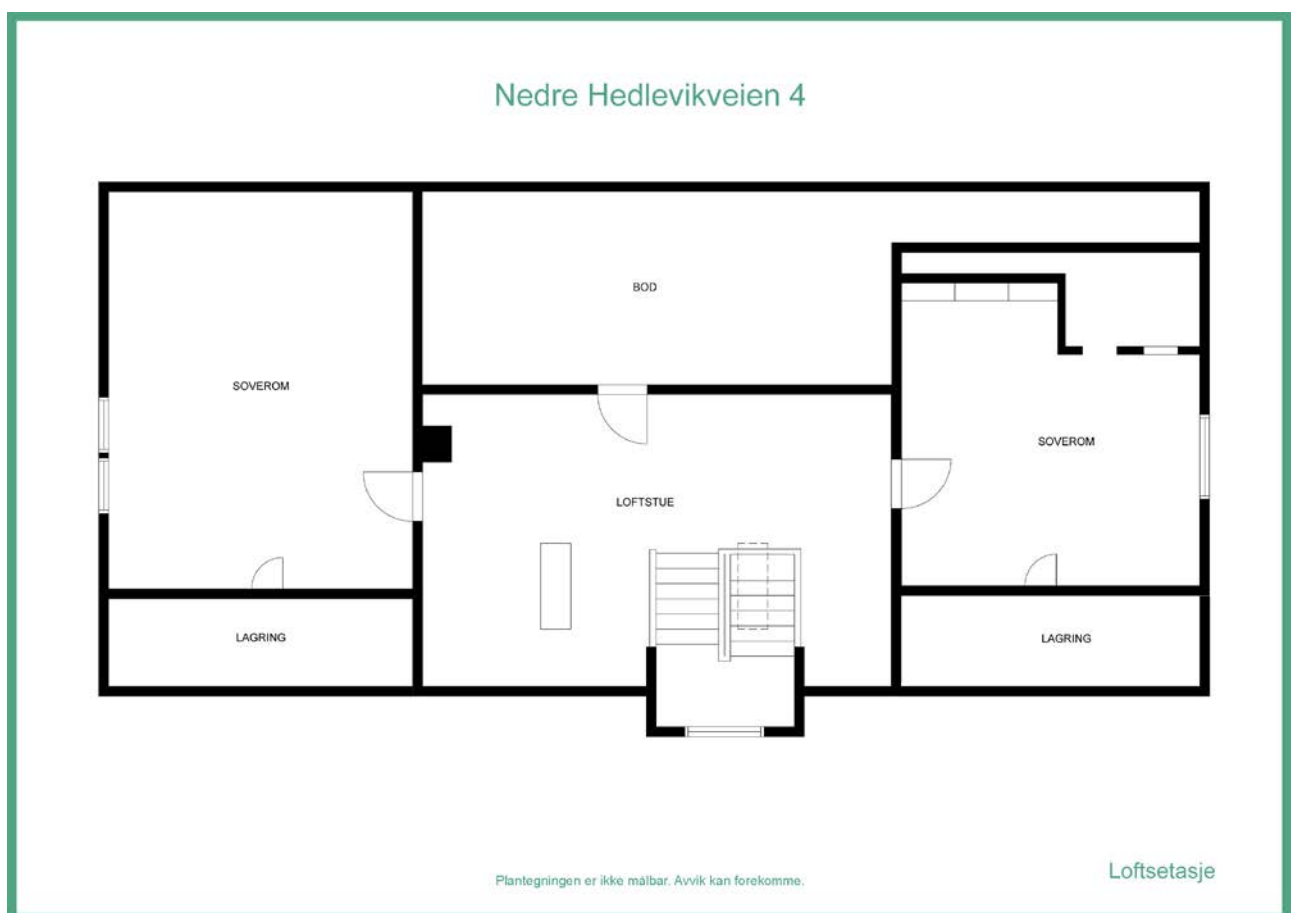
Nedre Hedlevikveien 4



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1. etasje

Plantegning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen har en flott beliggenhet i naturskjønne og maritime omgivelser på Mosterøy. Sjøen er rett ved, og Mosterøy kan skilte med flotte turområder og badestrand. Trafikkstille gater og mange flotte lekeplasser gjør området svært barnevennlig. Barnehage ligger i nærområde, og barneskolen er en sykkeltur unna. Askjesenteret med blant annet dagligvarebutikk, serveringssteder og bensinstasjon. Gode bussforbindelser til Stavanger sentrum, med avgang ca. hver time. Enkel adkomst til E-39, som gjør at turen til Stavanger er unnagjort på ca. 15 – 20 minutter med bil.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Nedre Hedlevikveien 4

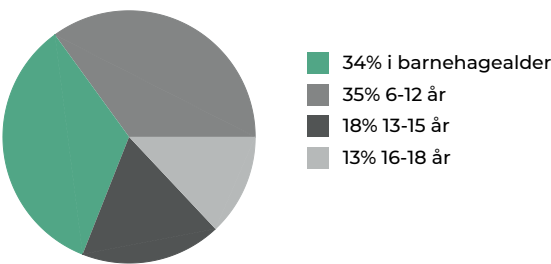
Offentlig transport

🚶 Askje	2 min 🚶
Linje 33	0.1 km
🚆 Stavanger stasjon	23 min 🚆
Linje F5, L5	19.8 km
✈ Stavanger Sola	32 min 🚆

Skoler

Mosterøy skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
209 elever, 13 klasser	2.8 km
Rennesøy skule (8-10 kl.)	11 min 🚶
241 elever, 17 klasser	8.4 km
Randaberg videregående skole	15 min 🚶
850 elever	13 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	23 min 🚶
250 elever, 19 klasser	17.6 km

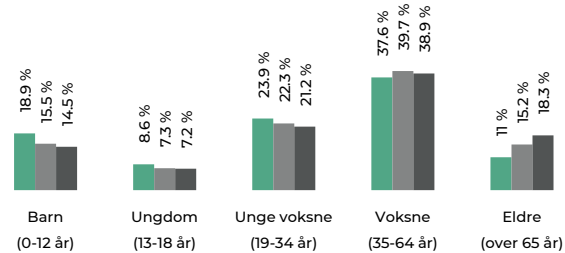
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Askje	767	307
Kommune: Stavanger	144 698	66 618
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skorpefjell barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
46 barn	1.4 km
Bru barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
52 barn	5.5 km
Vestre Åmøy barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
25 barn	6.8 km

Dagligvare

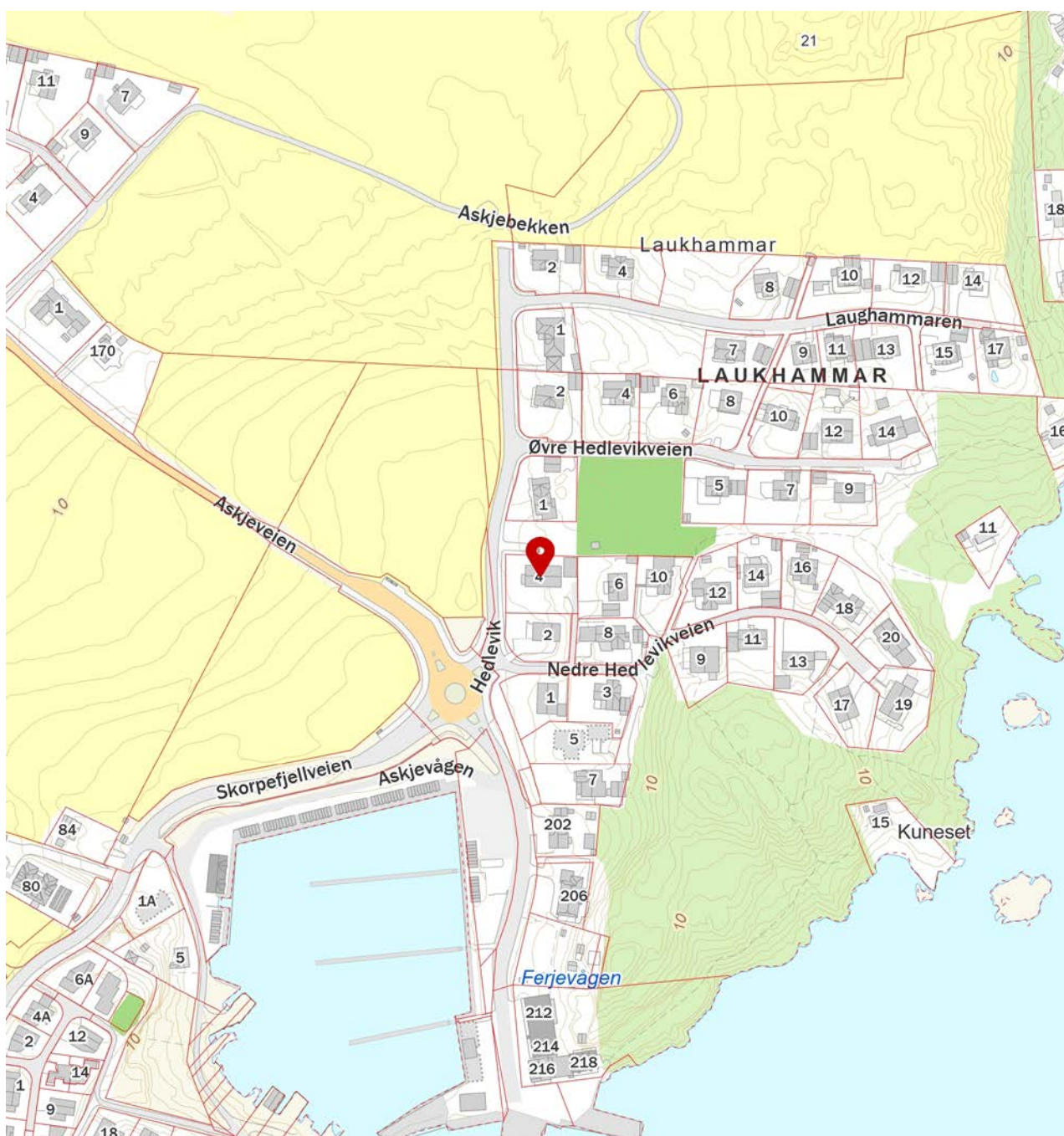
Kiwi Mosterøy	4 min 🚶
PostNord	1.9 km
Coop Extra Vikevåg	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.2 km

Sport

🏐 Askjevågen - Sandvolleybane	3 min 🚶
Sandvolleyball	0.2 km
🏐 Mosterøy skule - ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	2.9 km
🏊 SKY Fitness Randaberg	13 min 🚶
🏊 Randaberg Arena (trimrom)	13 min 🚶



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



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nedre Hedlevikveien 4, 4156 MOSTERØY

OPPDRAKSNUMMER

12-0137/26

SELGER

Jarle Haugvaldstad
Trine Hytland Sivertsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 246, bruksnummer 123,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 981 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd. Ellers flott opparbeidet med plen, terrasser, prydbusker, bærbusker og fruktrær.

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.03.2026. utført av Aleksander Vågen.

BYGGEÅR

1980

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1980. Bygget er oppført med grunnmur av leca, som er stedvis lokalutbedret.

Dreneringen er fra 2020, med drenerende masser, drenerør, isolasjon og grunnmursplast. Grunnmursplast ble montert på grunnmuren i 2026.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Det er registrert musebånd og lufting.

Takformen er saltak i trekonstruksjon, bygget opp av sperr fra byggeår. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Taktekkingen er teglstein fra 2021, med lekter, strø og undertak fra samme år.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2021.

Etasjeskillere er i tre. Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass fra perioden 2015-2020. Enkelte vinduer har montert utvendige beslag. Det er også vinduer fra 2008 med 2-lags glass, og ett vindu fra byggeår. Ytterdørene er av tre fra 2020, med både 2- og 3-lags glass.

Det er terrasser og plattinger bygget opp av tre, med terrassebord som gulv. Den ene terrassen har rekkverk. Det er utvendige terrengtrapper og trapper i tre. Det er en støttemur mellom nivåene i hagen, av lødd stein.

Garasjen er fra 2021 og utført som selvbygger. Den har en støpt plate på grunnen med betongoppkant. Ytterveggene består av bindingsverk med liggende, dobbelfalset kledning utvendig. Takformen er pulttak, bygget opp av sperr og jerndrager, med asfaltekking fra 2021. Nedløp og beslag er av aluminium. Garasjen har en automatisk aluminiumsport, vinduer med 3-lags glass og en sidedør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler lufting bak kledningen der hvor det er montert beslag langs terrassebordene.

- Takkonstruksjon/Loft - 1

Avvik: • Det er avvik:

Dampspærren er brutt ved rørgjennomføringer, synlig på den ene boden, uten at det er korrekt tettet etterpå.

Loftsluken er uisolert.

- Vinduer - 1

Avvik: • Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til vinduet, samt utvendig slitasje.

- Overflater - 1

Avvik: • Det er avvik:

Det er riss i flisefugene, samt bom i enkelte flis.

- Pipe og ildsted

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er i våtsonen til dusjen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall på gulvet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - Kjeller hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Våtrommet har noe lite fall på gulvet iht. krav.

- Våtrom - Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Se punkt om badet og renovering av dette. Se også punkt om økt fuktighet i veggen bak kabinettet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Avviket vedrørende alder gjelder kobberrør fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Terrengforhold
Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer - 2
Avvik: • Det er avvik:
Det er råteskader i vinduene, helt nederst på vinduene.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Rom Under Terreng
Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:
Ved hulltaking på stuen i leiligheten, og ut mot terreng, er det registrert 25-26 vekt% i treverket.
I tillegg er det registrert grunnmurspapp samt dampsperre.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 1
Avvik: • Det er avvik:
Det er åpne hull i veggen ved røropplegget til dusjen. Her er det synlig rett inn i veggen, uten membran.

- Våtrom - Kjeller hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:
Det er sprekker i belegget rundt klemringen.
Sluket er fra byggeår.

- Våtrom - Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Gulvet har ujevnt fall.
Det er ikke membran i våtsonen til dusjen.

Det er ikke membran i hjørnet bak toalettet, ved gulvet.

Flisene er ufagmessig utført – disse har høydeforskjeller samt bom i seg.

Det er økt fuktighet i veggen bak kabinettet. Det er brukt område ut mot terreng som sammenligningsgrunnlag, og nivåene er ca 50 poeng høyere nederst på veggen i dusjsonen.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Grunnmuren er omfattet av en feil fra byggeår, som gjør at muren smuldrer opp. Ved hulltaking på stuen i leiligheten, renner det ut lecastein.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendige vann- og avløpsledninger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Liten skade i belegget rundt sluk på vaskerom, ref. tilstandsrapport. Bad i kjellerleilighet, ref. tilstandsrapport.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Galta Rør

Beskrivelse: WC/toalettrom: Galta Rør har koblet vann og avløp. Resten er gjort som egeninnsats/dugnad, inkludert varmekabler og tettesjikt/gulvbelegg. Vaskerom utført som egeninnsats/dugnad.

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

Ja

Beskrivelse: WC/toalettrom: Lagt tettesjikt, gulvbelegg. Vaskerom: Lagt tettesjikt, gulvbelegg.

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

Ja

Beskrivelse: Ifølge "min bolig" hos Stavanger Kommune har det vært tilbakeslag på 90-tallet. Dette ble fikset via forsikringsoppgjør. Vi har ikke hatt noen hendelser i vårt eie, da hele det kommunale avløpssystemet ble oppgradert ifm. utbyggingen av Skorpefjell rundt 2010.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Galta Rør

Beskrivelse: Lagt opp vann og avløp ifm. nytt toalettrom. Rør-i-rør utført som egeninnsats/dugnad.

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

Ja

Beskrivelse: Lecaskade i grunnmur. Vi drenerte rundt hele huset i 2020 med Lindanger Maskin.

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: Nova Elektro og Finnøy Elektro

Beskrivelse: Nova Elektro: Nye sikringstavler. Finnøy Elektro: Koblet opp sikringstavle i garasje samt elbillader og

kurs for varmepumpe. Koblet til varmemefolie på kontor. Dugnad/egeninnsats: Lagt varmekabel i toalettrom, entrè og vaskerom. Koblet opp lamper og brytere, samt koblet stikk i garasje.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Utført av Lyse Lett i 2018.

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

Ja

Beskrivelse: Zaptec Go.

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: Egeninnsats/dugnad ved oppgradering av enebolig fra 2015 – 2026: Pusset i lecablokker for utbedring av sulfatskadet Leca i kjeller, hoveddel.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bygg1

Beskrivelse: Bygg1 skiftet tak. Hommelands Solutions Betong og Anlegg utbedret lecaskade i kontorrommet. Terrasser bygget som egeninnsats. Byttet kledning, vinduer og dører som egeninnsats. Garasje søkt om og bygget som selvbygger.

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet i kjeller.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ifølge eiendomsregister er bolig registrert som type: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller: Endret fra matbod til kontor. Vestvendt terrasse er utvidet. Loft: Det foreligger ikke tegninger av loft hos kommunen.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Måling foretatt i 2019. Soverom kjellerleilighet: 36 Stue ved peis, kjellerleilighet: 54 Kjellerrom, kontor: 40

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Det er montert grunnmursplast på grunnmuren i 2026.

2025:

• Eier har dokumentasjon på varmemefolie, nytt sikringsskap, elbillader og for stikk til varmepumpe utendørs, fra 2023-2025.

• Eier har dokumentasjon på varmemefolie, nytt sikringsskap, elbillader og for stikk til varmepumpe utendørs, fra

2023–2025.

2023:

- Det er en varmepumpe i trappen på vei ned til kjelleren. Varmepumpen er fra 2023.

2021:

- Boligen har teglstein som takteking. Taktekingen er fra 2021. Lekter, strø og undertak er også fra 2021.
- Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2021.
- Garasjen er fra 2021.
- Utvendig er det asfalteking fra 2021.

2020:

- Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass. Vinduene er fra 2015–2020.
 - Boligen har ytterdører av tre. Dørene er fra 2020.
- Boligen har drenering fra 2020.
Kledning fra 2020

2017:

- Toalettrommet er fra 2017.
- Rørøppegget er fra byggeår, samt fra 2017.
- Våtrommet er fra 2017.
- Eier opplyser at det er etablert luftespalter og isolasjon i forbindelse med renoveringen i 2017.

2016:

- Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2016.
- Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2016, og er fra Multiform.
- Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning. Anlegget er plassert på boden i 2. etasje, og er fra 2016.
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? 2016

2011:

- Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert rundt 2011.
- Boligen har en varmtvannsbereider på 300 liter. Bereideren er fra 2011, og er plassert på vaskerommet.

2008:

- Det er 1 vindu på stuen i 1. etasje, fra 2008.

2001:

- Badet er opplyst oppgradert i 2001.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, offentlig friområde, småbåthavn, fritidsbebyggelse, LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Askje B (plan-ID 1978001) som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel. Eiendommen berøres også av Reguleringsplan for Askje C (plan-ID 1984001)..02.02.1978

Følger Kommuneplanens arealdel 2023–2040, ikraftttredelse 28.06.2024. Et delareal på 977.17 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B398, og et delareal på 3.84 kvm er avsatt til Friområde med områdenavn FRI458.

Det pågår planarbeid for Detaljregulering for Askjeveien 212 (plan-ID 2868) i nærheten av eiendommen. Planen har

status som planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_2, Flomfare, i henhold til kommuneplanen.

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming, vedfyring og varmepumpe.

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

PARKERINGSFORHOLD

Dobbel garasje samt i gårdsrom

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. Det er tegnet inn stue og soverom på tegning. Vaskerom er omgjort til kjøkken. Disse er dermed godkjent til rom for varig opphold. Det må dog reetableres en dør mellom hoveddel og hybel for at den er lovlig. Fremtidig utleie skjer på ny kjøpers risiko, og selger står uten ansvar i denne sammenheng. Hybel er pr i dag utleid for kr. 6 500,- pr mnd. + strøm. Leietaker ønsker å leie videre.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 11.02.1980 ifølge Rennesøy kommune.
Det ble gitt ferdigattest på riving av garasje og oppføring av ny garasje den 22.11.2022 ifølge Stavanger kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes tegninger av 2.etg. Hva rommene endelig er godkjent som, vites derfor ikke. Det gjøres også oppmerksom på at det må etableres i dør mellom hoveddel og hybel for at denne skal ansees som lovlig for utleie.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeført til originale tegninger. Dette må eventuelt bekostes av kjøper.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etg.: Entre, gang, 2 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken, veranda og terrasse.

2.etg.: Stue, 2 soverom og bod.**

Kjeller: Gang/hall, kontor og vaskerom. Hybel: Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.*

Dobbel garasje

* Det gjøres oppmerksom på at det må etableres en dør mellom hoveddel og hybel for at hybel skal være lovlig.

** Det foreligger ikke tegninger av 2.etg. Hva denne etasjen er godkjent som vites derfor ikke

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Multiform fra 2016 med hvite fronter og benkeplate av Corian. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen, waterguard under vasken og komfyrvakt. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller hybel:

Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvite, profilerte trefronter og benkeplate av tre. Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er opplyst oppgradert i 2001. Det har flis på gulvet med varmekabler, flis på veggene og malt gips i taket. Rommet er utstyrt med et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, frittstående badekar og et dusjkabinett. Ventilasjon via avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte over døren.

Vaskerom kjeller hoveddel:

Vaskerommet er fra 2017. Det har belegg på gulvet med varmekabler, vegger med malt gips og treplater, og malt gips i taket. Rommet er utstyrt med innredning med benkeplate og utslagsvask. Det er opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon via avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget og en luftespalte i døren.

Bad/vaskerom kjeller hybel:

Badet er fra byggeår og ble overflateoppgradert rundt 2011. Det har flis på gulvet med varmekabler. Veggene har flis i deler av dusjen og for øvrig veggplater med tapet. Taket har malt gips. Rommet er utstyrt med et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er en elektrisk vifte i veggen og en luftespalte i døren.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet er fra 2017 og har belegg på gulvet, samt malt gips på vegger og i tak. Rommet er innredet med et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett. Det er et sluk i gulvet og opplegg til dusjkabinett. Ventilasjon via avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte i døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og tregulv. Gangen i 1. etasje har flis.

Vegger: Malt gips og treplater. Det er også noe panel i 2. etasje.

Himling: Malt gips.

Det er hovedsaklig listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør og vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår og fra 2017.

Fordelerskapet er plassert i taket på vaskerommet og hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet i leiligheten.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra 2016. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert på boden i 2. etasje.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2011, plassert på vaskerommet.

- Varmesentral: Det er en varmepumpe fra 2023 plassert i trappen på vei ned til kjelleren.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Følgende medfølger ikke: nattbord på soverom

Følgende medfølger blant annet ikke:

1. knagger på barnerom medfølger ikke
2. Lekestue i hage medfølger ikke (denne er løs, og ikke festet i plenen/hagen)
3. Nattbord på hovedsoverom

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 290 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 347 m²

TBA: 110 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 59 m² Kjeller hoveddel: Gang, kontor og vaskerom Hybel: Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom*

*Ikke godkjent slik den fremstår i dag.

1. etasje

BRA-i: 126 m² Gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 58 m² Gang/stue, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 m² Terrasse- og balkongareal 1. etasje

98 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det er tatt utgangspunkt i byggetegninger fra 1978

2. etasje: Det foreligger ikke tegninger av etasjen. Endringen er søknadspliktig.

Kjeller: Kontoret er tegnet inn som matbod. Interninngangen i kjelleren er fjernet. Vaskerommet er tegnet inn som hobbyrom.

Endringene er søknadspliktige. Dør inn til bad er endret. Kjøkkenet er tegnet inn som vaskerom. Endringene er ikke søknadspliktige.

1. etasje: Det er tatt en del av soverommet for å etablere toalettrom/bad. Endringen er ikke søknadspliktig

Hybelen er ikke godkjent som en egen enhet slik den fremstår i dag. Interninngang må etableres.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 31 140,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på tolv terminer.

Det er installert vannmåler i boligen, og avgiftene vil variere etter forbruk

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 710 750,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 8 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 224 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 243 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 9 233 740,- (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:

1103/246/123:

30.11.1978 - Dokumentnr: 6975 - Bestemmelse om gjerde

30.11.1978 - Dokumentnr: 6974 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 46 BNR 116

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1408599 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1142 Gnr:46 Bnr:123

GRUNNBOKSDATO

11.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

13328095

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

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

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

20.08.2026

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

Prosentprovisjon med .85% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler 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 меgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 меgler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Rogatakst AS v/Aleksander Vågen datert 30.06.26, selgers egenerklæring datert 15.06.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med

meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NEDRE HEDLEVIKVEIEN 4

Tilstandsrapport utført av Rogatakst AS v/Aleksander Vågen datert 30.06.26, selgers egenerklæring datert 15.06.2026, 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



 Enebolig

 Nedre Hedlevikveien 4, 4156
MOSTERØY

 STAVANGER kommune

gnr. 246, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20484-2908

Eiendomsverdi ref nr: DK8074

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

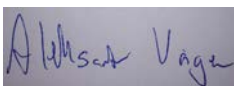
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226



 **ROGATAKST**

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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, anneks, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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 oppført i 1980 i Stavanger kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av leca.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.

Etasjeskiller i tre.

Takformen er saltak i trekonstruksjon.

Boligen har 2 kjøkken, 3 stuer, 3 våtrom, 5 soverom, 1 kontor, 1 toalettrom og egen garasje.

Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.

Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis/vedovn, strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har teglstein som takteking. Taktekingen er fra 2021. Leker, strø og undertak er også fra 2021.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2021.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.

Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak.

Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.

Konstruksjonen er isolert ned mot boligen. Eier opplyser at det er etablert luftespalter og isolasjon i forbindelse med renoveringen i 2017. Dette er også synlig fra loftsluken.

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.

Vinduene er fra 2015-2020. Enkelte vinduer har montert utvendige beslag for økt levetid.

Det er 3 vinduer på stuen i 1. etasje, fra 2008. Vinduene har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre. Dørene er fra 2020. Det er både 2- og 3-lags glass i dørene.

Det er terrasser og plattinger på ca. 110m² rundt boligen.

Disse er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Den ene terrassen har rekkverk på 100cm.

Det er utvendige terrengtrapper og trapper i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har like overflater:

Det er parkett og tregulv på gulvene. På veggene er det malt gips, samt treplater. Det er også noe panel i 2. etasje. I taket er det malt gips.

Det er hovedsaklig listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

Kjelleren har støpt plate på grunn.

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.

Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2016. Peisen er fra Stavanger Varmesenter. Det er også en vedovn på stuen i leiligheten, fra byggeår.

Sotluken er plassert i kjelleren.

Det er montert et heldekkende pipebeslag, over pipen, over taket.

Eier har hatt tilsyn av Rogaland Brann og Redning i 2024.

Hele kjelleren er helt/delvis under terreng.

Hoveddelen har teppe og parkett. På veggene er det pusset mur, treplater og malt gips. I taket er det panel.

Leiligheten har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten tapet, samt panel. I taket er det panel.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Trappen har åpne trinn.

Det er montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen både malte glatte dører, samt profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, frittstående badekar samt et dusjkabinett.

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte over døren.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet har malt gips samt treplater på veggene. I taket er det malt gips.

Vaskerommet har belegg på gulvet, samt varmekabler.

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask.

Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelskap og en varmtvannsbereider.

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad/vaskerom leilighet:

Beskrivelse av eiendommen

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert rundt 2011. Det er flis på gulvet, samt varmekabler. Det er flis i deler av dusjen. Resterende vegger har veggplater med tapet. I taket er det malt gips. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett. Det er en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i leiligheten er av noe eldre dato. Det er hvite, profilertre fronter. Benkeplaten er av tre. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Det er laminat på gulvet, malte plater med tapet på veggene og panel i taket. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2016, og er fra Multiform. Det er hvite fronter. Benkeplaten er av Corian. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er fra 2017. Det er belegg på gulvet. Det er malt gips på veggene og i taket. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett. Det er et avtrekk i taket, koblet til ventilasjonsanlegget. Det er også en luftespalte i døren.

Det er et sluk i gulvet, samt opplegg til dusjkabinett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør, samt vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår, samt fra 2017. Fordelerskapet er plassert i taket på vaskerommet og hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet i leiligheten.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilerings via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert på boden i 2. etasje, og er fra 2016.

Det er en varmepumpe i trappen på vei ned til kjelleren. Varmepumpen er fra 2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på 300 liter. Berederen er fra 2011, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men det er gjort flere større oppgraderinger. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren, i hoveddelen, samt i leiligheten, på gangen. Eier har dokumentasjon på varmefolie, nytt sikringsskap, elbillader og for stikk til varmepumpe utendørs, fra 2023-2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering fra 2019. Det er drenerende masser, drenerør, isolasjon og grunnmursplast. Det er montert grunnmursplast på grunnmuren i 2026.

Boligen har en grunnmur av leca, fra byggeår.

Det er en støttemur mellom nivåene i hagen, av lødd stein, av eldre dato.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tatt utgangspunkt i byggetegninger fra 1978

2. etasje: Det foreligger ikke tegninger av etasjen. Endringen er søknadspliktig.

Kjeller: Kontoret er tegnet inn som matbod. Interninngangen i kjelleren er fjernet. Vaskerommet er tegnet inn som hobbyrom. Endringene er søknadspliktige. Dør inn til bad er endret. Kjøkkenet er tegnet inn som vaskerom. Endringene er ikke søknadspliktige.

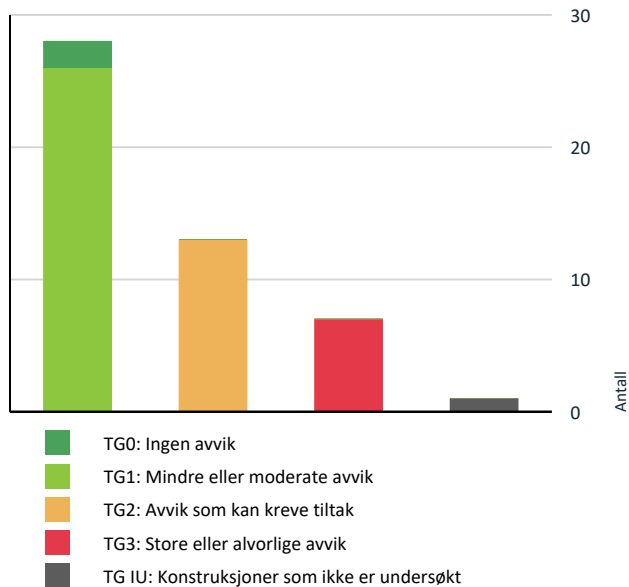
1. etasje: Det er tatt en del av soverommet for å etablere toalettrom/bad. Endringen er ikke søknadspliktig.

Garasje

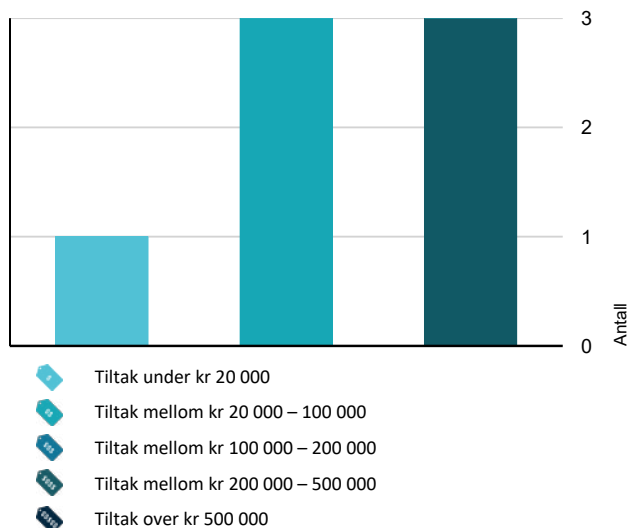
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på ferdigattest

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2021.
Lekter, strø og undertak er også fra 2021.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2021.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler lufting bak kledningen der hvor det er montert beslag langs terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen der hvor dette mangler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.

Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.

Konstruksjonen er isolert ned mot boligen. Eier opplyser at det er etablert luftespalter og isolasjon i forbindelse med renoveringen i 2017. Dette er også synlig fra loftsluken.

Det er registrert under 16 vekt% i treverket på befaringsdagen, som anses som tørt. Det er også eldre inndrevsmerker, men disse stammer sannsynligvis fra før taket ble byttet, da det ikke er registrert aktiv fukt

Takkonstruksjon/Loft - 1

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dampspærren er brutt ved rørgjennomføringer, synlig på den ene boden, uten at det er korrekt tettet etterpå. Loftsluken er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampspærre mellom loft og 2. etasje, slik at disse kan tettes. Ved endring av dette vil sannsynligvis fuktnivået i treverket synke.

Loftsluken anbefales byttet til en isolert type, slik at man ikke får varmluftslekkasjer, som igjen kan føre til kondens over tid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass. Vinduene er fra 2015-2020. Enkelte vinduer har montert utvendige beslag for økt levetid. Det er 1 vindu på stuen i 1. etasje, fra 2008. Vinduet har 2-lags glass. Normalt vedlikehold anbefales på vinduene fremover.



TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Det er 1 vindu på badet i leiligheten, fra byggeår. Vinduet har 2-lags glass, og er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til vinduet, samt utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende vinduet på badet. Dette anbefales byttet når badet oppgraderes. Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Det er 2 vinduer på stuen i 1. etasje, fra 2008. Vinduene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i vinduene, helt nederst på vinduene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

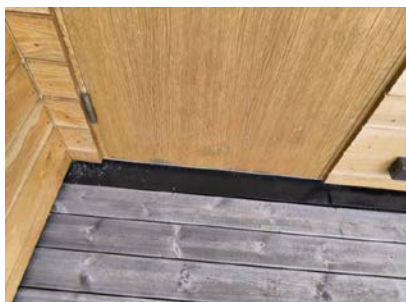


TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre. Dørene er fra 2020. Det er både 2- og 3-lags glass i dørene.

Normalt vedlikehold anbefales på dørene fremover.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasser og plattinger på ca. 110m2 rundt boligen. Disse er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Den ene terrassen har rekkverk på 100cm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige terrengtrapper og trapper i tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:

Tilstandsrapport

Det er parkett og tregulv på gulvene. På veggene er det malt gips, samt treplater. Det er også noe panel i 2. etasje. I taket er det malt gips. Det er hovedsaklig listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Gangen i 1. etasje har flis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i flisefugene, samt bom i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Flis med bom i har risiko for å knuse ved trykk eller fall av gjenstander.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 2,3 cm. Det er målt på stuen og gangen. Høydeavviket er registrert på gangen.
2. etasje: 3,2 cm. Det er målt på stuen og det ene soverommet.
- Kjeller: 1 cm. Det er målt på stuen og på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulvene anbefales rettet av i forbindelse med oppgradering av gulv. Estimert baserer seg på retting av gulv i øverste etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2016. Peisen er fra Stavanger Varmesenter. Det er også en vedovn på stuen i leiligheten, fra byggeår.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det er montert et heldekkende pipebeslag, over pipen, over taket.
Eier har hatt tilsyn av Rogaland Brann og Redning i 2024.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er helt/delvis under terreng.

Hoveddelen har teppe og parkett. På veggene er det pusset mur, treplater og malt gips. I taket er det panel.

Leiligheten har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten tapet, samt panel. I taket er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er avvik:

Ved hulltaking på stuen i leiligheten, og ut mot terreng, er det registrert 25-26 vekt% i treverket.

I tillegg er det registrert grunnmurspapp samt dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren.

Tidligere var bruk av forhudningspapp og dampsperre vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke

lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjenoppbygges, må forhudningspappen og dampspennen fjernes, slik at veggene får puste.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.

Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes. Dette anbefales utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Trappen har åpne trinn.

Det er montert rekkverk i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen både malte glatte dører, samt profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2001.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

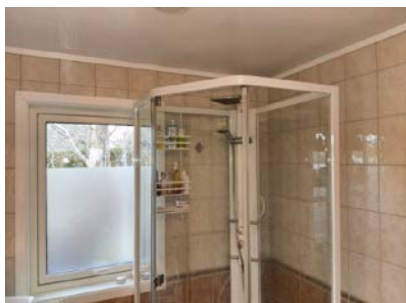
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 4 cm over flis, membranoppbretten er 1,5 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjonen, samt under badekaret.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnsnitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

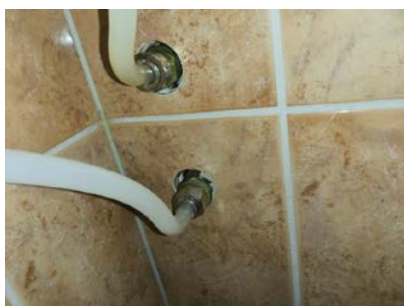
Det er åpne hull i veggene ved røropplegget til dusjen. Her er det synlig rett inn i veggene, uten membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, bør det etableres korrekt membran/tetting rundt rørgjennomføringene. Dette for å hindre mot eventuelle følgeskader ved vannsprut eller skader på rør. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før badet renoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, frittstående badekar samt et dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte over døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2017.
Våtrommet er utført som egeninnsats.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips samt treplater på veggene. I taket er det malt gips.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegget på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over gulv.
Det er relativt flatt gulv, med stedvis fall inn mot sluket. Fallet under innredningen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrommet har noe lite fall på gulvet iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har belegget som membran. Belegget er synlig klemt i sluket via klemring. Sluket er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er sprekker i belegget rundt klemringen. Sluket er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tiltak:

Belegget anbefales lokalutbedret rundt sluket, for å sikre at gulvet er tett, og at det ikke oppstår følgeskader. Estimert gjelder dette.

Sluket bør sjekkes jevnlig, da det er større risiko for at eldre plastsluk får sprekker/skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap og en varmtvannsbereder.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull i det ene hjørnet på vaskerommet.

Tilstandsrapport



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert rundt 2011.

Det er flis på gulvet, samt varmekabler. Det er flis i deler av dusjen. Resterende vegger har veggplater med tapet. I taket er det malt gips.

Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett. Det er en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Gulvet har ujevnt fall.

Det er ikke membran i våtsonen til dusjen.

Det er ikke membran i hjørnet bak toalettet, ved gulvet.

Flisene er ufagmessig utført - disse har høydeforskjeller samt bom i seg.

Det er økt fuktighet i veggen bak kabinettet. Det er brukt område ut mot terreng som sammenligningsgrunnlag, og nivåene er ca 50 poeng høyere nederst på veggen i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om badet og renovering av dette. Se også punkt om økt fuktighet i veggen bak kabinettet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2016, og er fra Multiform.
Det er hvite fronter.
Benkeplaten er av Corian.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

KJELLER HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av noe eldre dato.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater med tapet på veggene og panel i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

KJELLER HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra 2017.
Det er belegg på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket, koblet til ventilasjonsanlegget. Det er også en luftespalte i døren.

Tilstandsrapport

Det er et sluk i gulvet, samt opplegg til dusjkabinett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør, samt vannrør av kobber.

Røropplegget er fra byggeår, samt fra 2017.

Fordelerskapet er plassert i taket på vaskerommet og hovedstoppekranen er plassert i undskapet på kjøkkenet i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket vedrørende alder gjelder kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden i 2. etasje, og er fra 2016.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en varmepumpe i trappen på vei ned til kjelleren.
Varmepumpen er fra 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 300 liter.
Berederen er fra 2011, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men det er gjort flere større oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren, i hoveddelen, samt i leiligheten, på gangen.
Eier har dokumentasjon på varmemefolie, nytt sikringsskap, elbillader og for stikk til varmepumpe utendørs, fra 2023-2025.

Det foreligger en elkontroll fra Lnett, hvor avvikene er avsluttet, fra 2018.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, det eksisterer samsvarserklæringer for deler av arbeidet
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. 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. Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, egeninnsats, manglende dokumentasjon og at anlegget er stedvis er 46 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 2020.

Det er drenerende masser, drensrør, isolasjon og grunnmursplast. Det er montert grunnmursplast på grunnmuren i 2026.

Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av leca, fra byggeår.
Denne er stedvis lokalutbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er omfattet av en feil fra byggeår, som gjør at muren smuldrer opp. Ved hulltaking på stuen i leiligheten, renner det ut lecastein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes renovering og utbedring av grunnmuren. Det er uvisst hvilket omfang dette må gjøres, og kan kartlegges fullstendig når veggene som ikke er renoveret, rives. Estimert kan være både lavere og høyere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur mellom nivåene i hagen, av lødd stein, av eldre dato.

TG 1 Forstøtningsmurer - 1

Beskrivelse

Den er en støttemur ved kjellerhalsen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

Tilstandsrapport



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

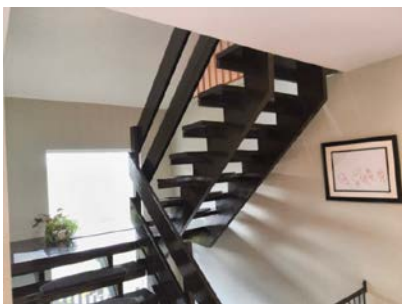
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke branncelle mellom leilighet og bolig.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er fra 2021. Garasjen er utført som selvbygger.

Det er en støpt plate på grunnen, med betongoppkant.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk. Det er noe gips innvendig i garasjen. Utvendig er det liggende, dobbelfalset kledning. Det er noen mangelfulle avslutninger på kledningen, samt tetting under døren.

Takformen er pulttak, og er bygget opp av sperr og jerndrager. Det er 3,03 meter på det høyeste. Utvendig er det asfaltekking fra 2021.

Nedløp og beslag er av aluminium. Det er ikke etablert nedløp ned fra taket.

Garasjen har innlagt strøm.

Det er en automatisk aluminiumsport i front, 4 vinduer og 1 sidedør. Vinduene har 3-lags glass.

Garasjen har ventilering via veggventil.

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

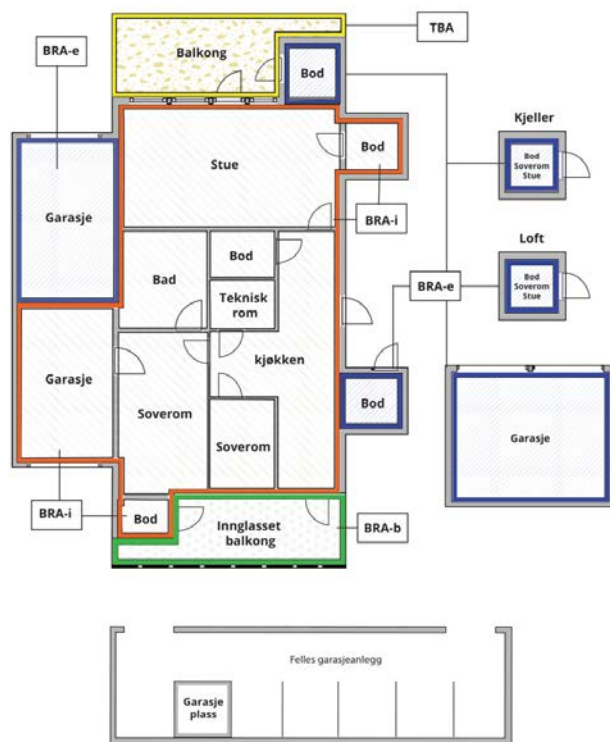
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	126			126	98		126
2. etasje	58			58		64	122
Kjeller hoveddel	47			47			47
Kjeller hybel	59			59	12		59
SUM	290				110	64	354
SUM BRA	290						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, toalettrom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang/stue, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller hoveddel	Gang, kontor, vaskerom		
Kjeller hybel	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er tatt utgangspunkt i byggetegninger fra 1978

2. etasje: Det foreligger ikke tegninger av etasjen. Endringen er søknadspliktig.

Kjeller: Kontoret er tegnet inn som matbod. Interninngangen i kjelleren er fjernet. Vaskerommet er tegnet inn som hobbyrom.

Endringene er søknadspliktige. Dør inn til bad er endret. Kjøkkenet er tegnet inn som vaskerom. Endringene er ikke søknadspliktige.

1. etasje: Det er tatt en del av soverommet for å etablere toalettrom/bad. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er ikke godkjent som en egen enhet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		57		57	

SUM		57
SUM BRA	57	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringskjemaet for nærmere informasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Jarle Haugvaldstad	Kunde
	Trine Hytland Sivertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	246	123		0	981 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Hedlevikveien 4

Hjemmelshaver

Haugvaldstad Jarle, Sivertsen Trine Hytland

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1978001, og er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om gjerde fra 1978.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branttekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 måleverdig, 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/måleverdig areal.
- 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 rent 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.

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0137/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Hytland Sivertsen	Jarle Haugvaldstad
Gateadresse	
Nedre Hedlevikveien 4	
Poststed	Postnr
MOSTERØY	4156
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalendr.	13328095

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

Beskrivelse

Liten skade i belegg rundt sluk på vaskerom, ref. tilstandsrapport. Bad i kjellerleilighet, ref. tilstandsrapport.

Initialer selger: THS, JH

1

Document reference: 12-0137/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	WC/toalettrom: Galta Rør har koblet vann og avløp. Resten er gjort som egeninnsats/dugnad, inkludert varmekabler og tettesjikt/gulvbelegg. Vaskerom utført som egeninnsats/dugnad.
Arbeid utført av	Galta Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	WC/toalettrom: Lagt tettesjikt, gulvbelegg. Vaskerom: Lagt tettesjikt, gulvbelegg.
-------------	--

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

Beskrivelse	Ifølge "min bolig" hos Stavanger Kommune har det vært tilbakeslag på 90-tallet. Dette ble fikset via forsikringsoppgjør. Vi har ikke hatt noen hendelser i vårt eie, da hele det kommunale avløpssystemet ble oppgradert ifm. utbyggingen av Skorpefjell rundt 2010.
-------------	--

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt opp vann og avløp ifm. nytt toalettrom. Rør-i-rør utført som egeninnsats/dugnad.
Arbeid utført av	Galta Rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lecaskade i grunnmur. Vi drenerte rundt hele huset i 2020 med Lindanger Maskin.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nova Elektro: Nye sikringstavler. Finnøy Elektro: Koblet opp sikringstavle i garasje samt elbillader og kurs for varmepumpe. Koblet til varmefolie på kontor. Dugnad/egeninnsats: Lagt varmekabel i toalettrom, entré og vaskerom. Koblet opp lamper og brytere, samt koblet stikk i garasje.
Arbeid utført av	Nova Elektro og Finnøy Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført av Lyse Lett i 2018.
-------------	-----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec Go.

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

Egeninnsats/dugnad ved oppgradering av enebolig fra 2015 - 2026: Pusset i lecablokker for utbedring av sulfatskadet Leca i kjeller, hoveddel.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygg1 skiftet tak. Hommelands Solutions Betong og Anlegg utbedret lecaskade i kontorrommet. Terrasser bygget som egeninnsats. Byttet kledning, vinduer og dører som egeninnsats. Garasje søkt om og bygget som selvbygger.

Arbeid utført av

Bygg1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ifølge eiendomsregister er bolig registrert som type: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller: Endret fra matbod til kontor. Vestvendt terrasse er utvidet. Loft: Det foreligger ikke tegninger av loft hos kommunen.

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Måling foretatt i 2019. Soverom kjellerleilighet: 36 Stue ved peis, kjellerleilighet: 54 Kjellerrom, kontor: 40

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

36/40/54

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Hytland Sivertsen	675cb8d9e37436a50cc5 e74a141b4faa5e51d119	15.06.2026 08:53:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Haugvaldstad	bdca1aa16e8d383d59602 eff56a7cda9c887501b	08.06.2026 13:20:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0137/26

- 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

Nedre Hedlevikveien 4, 4156 MOSTERØY

Dato for energimerking

07.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-320408

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

172526055

Gårdsnummer

246

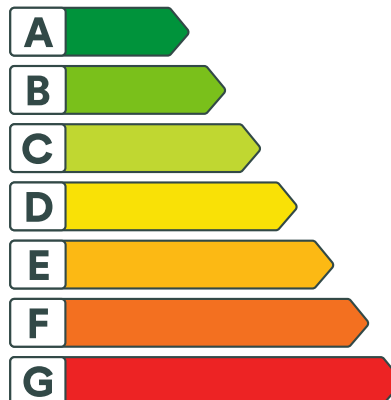
Bruksnummer

123

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

290,0 m²

Oppvarmet bruksareal

290,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

156,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 891 kWh



Nedre Hedlevikveien 4, 4156 MOSTERØY



Detaljering

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



Nedre Hedlevikveien 4, 4156 MOSTERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 tilsvarende 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 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: 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 6: 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 7: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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



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>

Adresse: Nedre Hedlevikveien 4, 4156 MOSTERØY
Gnr/Bnr: 246/123/0/0
Dato: 2026-06-04
Målestokk: 1:1,000





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

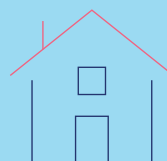
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0137/26

Adresse: Nedre Hedlevikveien 4, 4156 MOSTERØY, gnr.
246, bnr. 123 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/