




Velkommen til

# Rytterveien 50
# 4046 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Rytterveien 50
# 4046 Hafrsfjord

# Tiltalende, innholdsrikt og lettstelt enderekkehus i barnevennlig område | Fjernvarme/gulvvarme | Utsikt | Sol

Velkommen til Rytterveien 50.

Enderekkehus med god, moderne standard. Boligen går over to plan og har en barnevennlig beliggenhet med kort vei til flotte turområder langs sjø, skole, barnehager, butikk og gode bussforbindelser.

Boligen har en praktisk planløsning med lys stue og innbydende kjøkken med spiseplass. Hellelagt markterrasse og balkong på ca. 7 m² gir gode muligheter for uteopphold. Stilrent kjøkken med integrerte NEFF-hvitevarer, Witt platetopp og vinskap. Boligen har to bad med henholdsvis badekar og dusjkabinett.

Gulvvarme via fjernvarme gir behagelig oppvarming. Utvendig bod på ca. 7 m² gir god lagringsplass.

Velkommen til visning.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 6 100 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 153 590 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 6 253 590 |
| **BRA/BRA-I** | | 143/136 m² |
| **Ant. sov.** | | 3 |
| **Tomteareal** | | ca. 205 m² |
| **Eiendomstype** | | Rekkehus |
| **Eierform** | | Eiet |
| **Byggeår** | | 2012 |
| **Energimerking** | | C |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Kjetil Helland**
Eiendomsmegler

993 55 219
kjetil.helland@em1sr.no



# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **6 100 000** |
| Omkostninger* | kr | **153 590** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **6 253 590** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 152 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 153 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Offentlige/Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter: kr 16 728 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

**Velforening**
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening..

**Registerbetegnelse**
Gnr. 39, bnr. 881 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 39, bnr. 841 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/96.)
Gnr. 39, bnr. 861 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/51.)

**Areal**
Rekkehus:
BRA-i: 136 m2
BRA-e: 7 m2
BRA total: 143 m2

Kjeller
BRA-i: 66 m2.
BRA-e: 7 m2.

1. etasje
BRA-i: 70 m2.
TBA: 7 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**
Eiet

**Boligtype**
Rekkehus

**Parkering**
Parkering på egen grunn. Felles gjesteparkering.

**Tomt**
Tomteareal er 205 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med et skjermet uteareal med fast dekke og innhegning i form av tregjerde, samt opparbeidet adkomstareal med fast dekke ved inngangspartiet.

**Byggeår**
Ca. 2012

**Innhold**
1. etasje
BRA-i: Soverom, kjøkken, bad og stue.
TBA: Balkong på 7 m².
Kjeller
BRA-i: To soverom, rom innredet som soverom*, rom innredet som kjellerstue*, bad, bod, teknisk rom og gang.
BRA-e: Bod ute på 7 m².

* Deler av kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra

kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.
**Standard**
Rytterveien 50 er et innholdsrikt enderekkehus over to plan, oppført i 2012, med en praktisk planløsning og uteplasser på begge sider av boligen. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet med påkostet kjøkken fra 2021, og har gode kvaliteter som fjernvarme, gulvvarme og balansert ventilasjon.

1. etasje:
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme, elektronisk dørlås og god plass til yttertøy og sko. Stuen er lys og romslig med store vindusflater og god plass til sofagruppe og mediemøbler. Fra stuen er det utgang til balkong med plass til utemøbler. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har glatte fronter, benkeplate i kompositt, god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer fra NEFF og Witt, samt vinskap. Her er det god plass til spisebord og direkte utgang til et skjermet, hellelagt uteområde på baksiden av boligen. Etasjen inneholder også et soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Badet har gulvvarme, vegghengt toalett, badekar og servantinnredning.

Kjeller:
Kjelleretasjen har bad, teknisk rom og innvendig bod, i tillegg til flere innredede rom. Badet er flislagt med gulvvarme og innredet med vegghengt toalett, servantmøbel og dusjkabinett med steamfunksjon. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rom i bakre del av kjelleren brukes som soverom og kjellerstue, men er ikke søkt bruksendret og godkjent for varig opphold.

For øvrig:
Påkostet kjøkken fra 2021 med kompositt benkeplate og integrerte hvitevarer.
Fjernvarme med gulvvarme i sentrale rom.
Balansert ventilasjon.
Uteplasser på begge sider av boligen.
Innvendig bod og teknisk rom, samt utvendig bod på ca. 7 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gjelder ved inngangsdør hvor platting er lagt inntil kledning.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler oppbrett på vannbordbeslag.
- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler terskelbeslag ned på den ene terrassedøren. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble målt 4 mm fall på gulv i dusjsonen.
- Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

befaringstidspunktet.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Kjeller Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er lite luftgjennomstrømming mellom rom. Det er stedvis lagt parkett oppå gulv slik det blokkerer for luft som var tenkt å gå under dører.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Det er opplyst at deler av vannbåren varme er utført av ufaglært.
- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, gjeldende nye sikringer til kjøkken.

**Innbo og løsøre**
Løsøre som ikke medfølger salget:
- Speil i entré.
- Soverom nede (høyre side fra inngang): seng, TV, TV-oppheng og øvrige møbler.
- Soverom nede (venstre side fra inngang): alt av møbler.
- Bad: vaskemaskin, tørketrommel og løse møbler.
- Soverom/kjellerstue: TV, TV-oppheng, peisovn, speil og øvrige møbler.
- Trappegang: bilder og lysekrone.
- Stue: lysekrone over salongbord, høyttalere, bilder og øvrige møbler.
- Kjøkken: kaffetrakter, bilder og øvrige møbler.
- Soverom oppe: TV, TV-oppheng, lampe og øvrige møbler.
- Utemøbler.
- Pergola på uteplass.
- Jacuzzi på uteplass.
- Oppbevaringsbokser i bod.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Søra Bråde/Sunde. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med bla. flere flotte lekeplasser like ved. Kort vei til skoler og barnehager, dagligvarebutikk og flotte tur-/ friområder med badeplass ved Hafrsfjord, samt turområder ved Stokkavannet og Hålandsvannet. God bussforbindelse til sentrum. Boligen ligger fint til på feltet, på enden og i fremste rekke mot utsikten og friområde.

**Adkomst**
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehus hvor grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning og plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Taket er tekket med asfaltpapp.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest for nybygg rekkehus m/bod den 25.09.2012.
At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisitet og fjernvarme. Gulvvarme.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

**Adgang til utleie**
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.
**Radon**
Ifølge egenerklæringen er det gjennomført radonmåling i regi av sameiet etter at rekkehusene ble bygget, men måleresultater foreligger ikke.

**Konsesjonsplikt**
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen med sine andeler i realsameier har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til

kommunen for registrering før tinglysing.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Deler av eiendommen er i tillegg regulert til frisiktsone.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i et område med sikringssone H190 - høyderestriksjoner ifm. Stavanger Lufthavn Sola. Eiendommen ligger også i et område markert med gul støysone ifm. Stavanger Lufthavn Sola.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter) med ID 2874 - Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget.
Se arealplaner.no for flere detaljer.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 1 412 508 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 650 030 for 2024.

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.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

**Eier**
Geir Edvin Birk
Elisabeth Løyning Rimestad-Birk

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

1103/39/881:
14.08.2012 - Dokumentnr: 656435 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Stavanger kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Stavanger kommune (eller den kommunen utpeker) har vederlagsfri rett til å ha i drift bestående, anlegge og plassere nye, samt føre tilsyn og vedlikeholde høyspent- og lavspentkabler, kabelskap, veilysmaster, nødvendig veiskråning, offentlige eller private ledninger/kabler for vann, avløp, gass, fjernvarme, tele og data, samt postkassestativ og adresse-/veiskilt på eller over tomten. Terrenghøyden over ledningene må ikke endres ved fylling eller fjerning av masser, og trær eller vekster må ikke plantes slik at de kan skade kabler og ledninger. Utfører plikter å rydde og sette eiendommen i stand etter arbeider. Kommunen kan kreve at det for eiers regning settes opp gjerde mot offentlige arealer eller fellesarealer. Eier plikter videre å sørge for renhold, snørydding og strøing av fortau og rennestein utenfor eiendommen.

14.08.2012 - Dokumentnr: 656435 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Lyse Energi AS (nå Lyse Marked AS) har rett til å ha bestående høyspent- og lavspentlinjer i drift inntil ny permanent strømforsyning er etablert, samt vederlagsfri rett til å anbringe kabelskap, master og kabler over eller på eiendommen med rett til ettersyn og reparasjon. Lyse har videre vederlagsfri rett til å plassere trafokiosk med godkjent adkomst innenfor feltet, og grunn til trafokiosk stilles vederlagsfritt til disposisjon. Utfører plikter å rydde, sette eiendommen i stand og erstatte eventuell skade som måtte oppstå som følge av arbeidene.

14.08.2012 - Dokumentnr: 656435 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Eier og fremtidige eiere av eiendommen har pliktig medlemskap i velforeningen for selvbyggerfeltet Søra Bråde 2, med plikt til å delta i stiftelsen, betale fastsatt kontingent og følge foreningens vedtekter og påbud. Velforeningen skal ivareta opparbeidelse og vedlikehold av feltets fellesarealer (lekeplasser, grøntanlegg, parkeringsplasser m.m.). Eierne gir avkall på rett til å kreve sameiet til fellesarealet oppløst.

14.08.2012 - Dokumentnr: 656435 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Avløpsledninger for vann, overvann og spillvann er lagt felles for flere husstander. Tilknyttede eiendommer plikter å danne andelslag med felles vedlikeholdsansvar, delt økonomisk belastning og plikt til å forsikre mot oversvømmelser forårsaket av forstoppelse i ledningsnettet. Private stikk- og avløpsledninger er Stavanger kommune uvedkommende. Nabo med vegg mot eiendomsgrensen har rett til å legge og vedlikeholde drensledning over eiendommen mot istandsetting og rydding. Eventuell støyskjerm med forstøtningsmur på tomten opparbeides, bekostes og vedlikeholdes av tomtekjøper. Den enkelte huseier har rett til å vedlikeholde sin vegg i eiendomsgrense fra naboeiendom, samt adkomstrett via stige til eget tak for feiing av pipe.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Andre relevante opplysninger**
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00%, kr 58 000,-
Markedspakke Komplett (Oppr. kr 27 900,-), kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 200
Totalt, kr 111 445,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Eirik Linndal den 14.10.2026.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket

inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

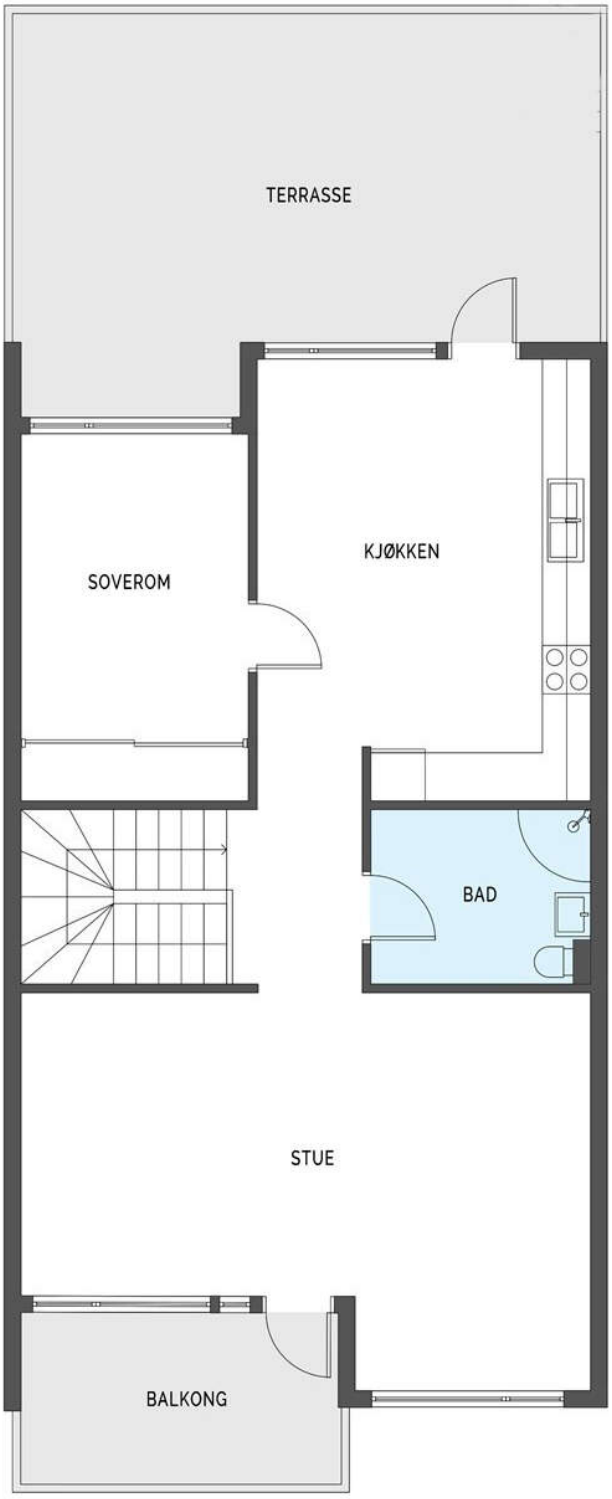
**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**
Kjetil Helland
Eiendomsmegler
Telefon: 993 55 219
E-post: kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7
4042 HAFRSFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


50




Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



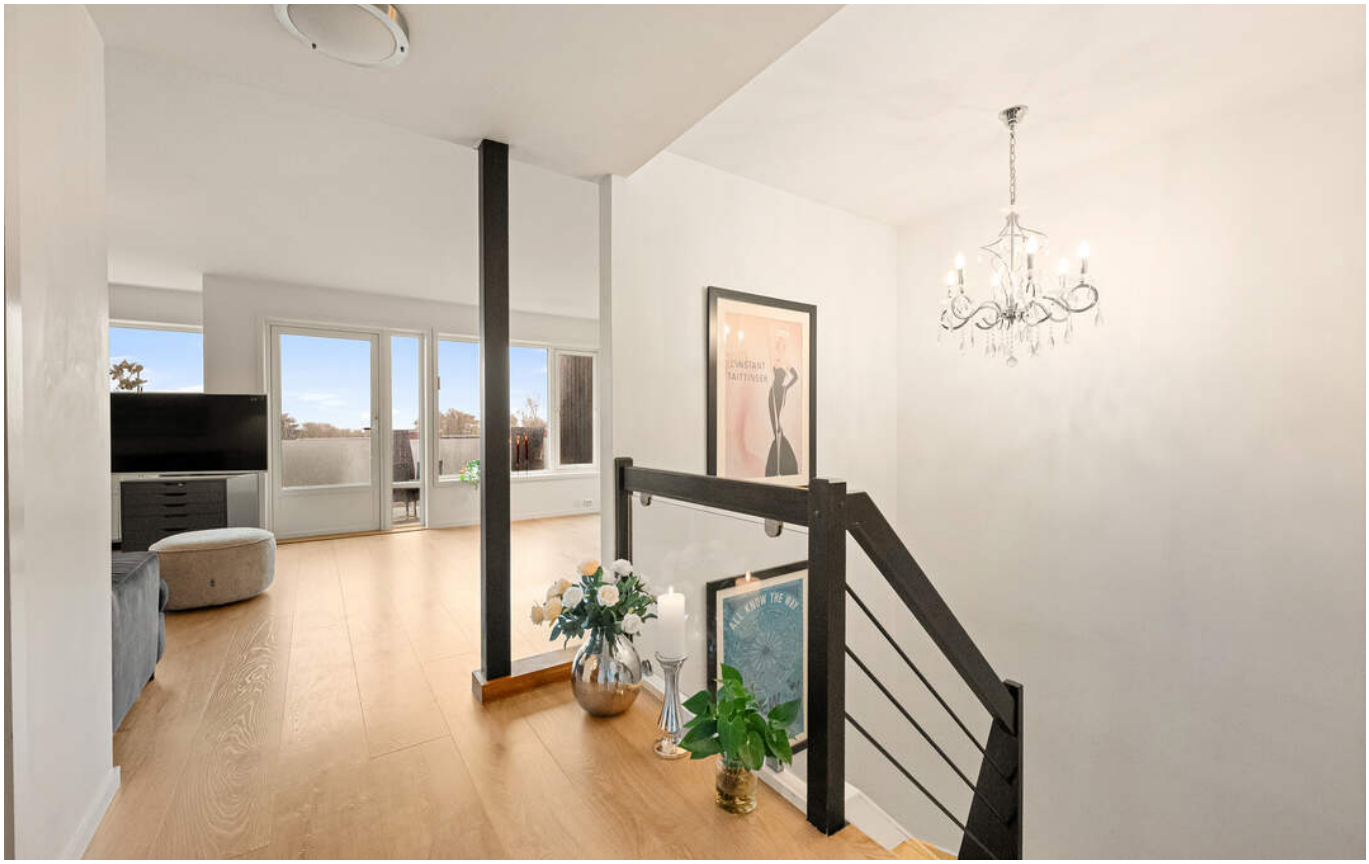
































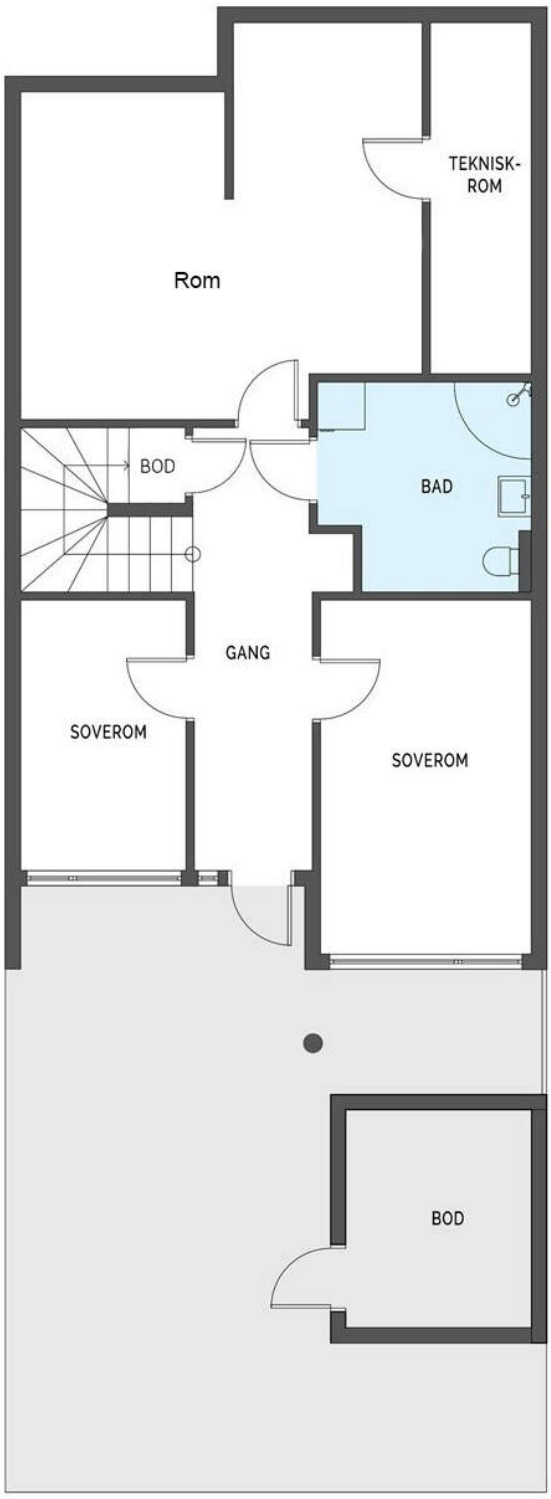













Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*


FEW
ACTUALLY
WALK IT








































LAY-Z-SPA






Bagliett











# Tilstandsrapport

Rekkehus

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 39, bnr. 881

**Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 136 m²**



**Befaringsdato:** 14.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22583-1046 **Eiendomsverdi ref nr:** FS9297

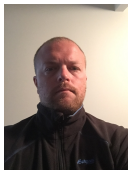
**Autorisert foretak:** Rytakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Linndal

Rytakst

C
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Rytakst A/S



**Rapportansvarlig**

Eirik Linndal
Uavhengig Takstingeniør
eirik@rytakst.no
936 00 806

Medlem av NITO

Rytakst

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

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

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

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Beskrivelse av eiendommen

**Rekkehus - Byggeår: 2012**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp.
Nedløp er av metall.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning og plater.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Det er balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis.
Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Gulvet er belagt med laminat. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på grunnmur.
Det er malt tretrapp med laminat i trinna.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Veggene er utført med flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg, og det er vannbåren varme.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme
Våtrommet har vanntett sjikt av våtromsvinyl på vegg og gulv.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og vinskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrørene er av PP-plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er fjernvarme.
Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 2012.

Grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

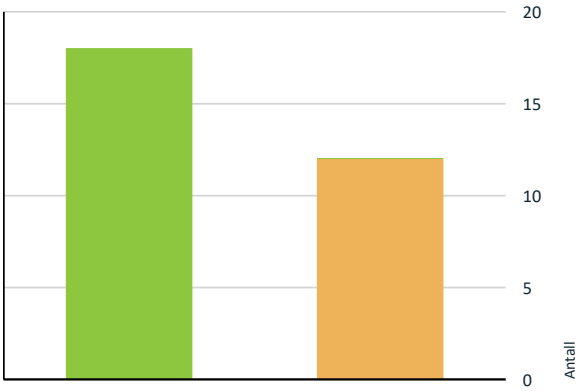
Soverom og kjellerstue i bakre kant av kjelleren er ikke søkt bruksendring til varig opphold. Dette bør søkes bruksendring og tilpasses gjeldende forskrifter og krav.

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |
| Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | |
| Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. | |
| Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gjelder nye sikringer til kjøkken. | |

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Boligens energimerking




ENERGIMERKE

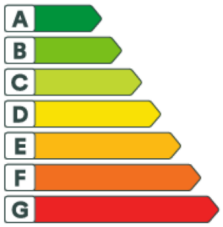
## Beskrivelse

Antatt nytt energimerke baseres på at anbefalte tiltak utføres. Anbefalingene må ikke anses som en garanti for at estimert, nytt energimerke oppnås.

## Energimerke




**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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.




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

**Om grunnlaget for energimerket**
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

## Energirapporter vedlagt

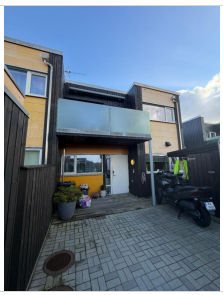
- Energirapport

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Modernisering | Lagt nye fliser over eksisterende membran. Utført av ufaglært. |
| 2021 | Modernisering | Lagt nytt beslag overgang terrasse til vegg. Tettemasse rundt innfesting. Utført av ufaglært. |
| 2021 | Modernisering | Montert ventilasjonskanal til kjøkkenvifte gjennom vegg |
| 2024 | Modernisering | Byttet motor på trommel til varmegjennvinningsanlegg. Utført av ufaglært |
| 2024 | Modernisering | Fjernet radiator og lagt vannbåren varme i stue og kjøkkengulv. Utført av ufaglært. |
| 2021 | Modernisering | Det ble lagt opp nye sikringer til nytt kjøkken. Utført av Sønnico |
| | | Det er på denne eiendommen benyttet ufaglært arbeid. Område for dette er spesifisert i rapporten og/eller egenerklæringen.<br>Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med asfaltpapp og besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Nedløp er av metall. Det er uavklart om nedløp er prosjektert til att de ikke trenger å var frostfri. Det anbefales og fremskaffe dokumentasjon på dette. Ved mangel på dette vil det bli avvik på nedløpsrør.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

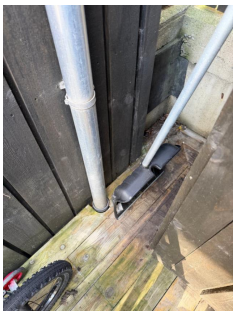
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning og plater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gjelder ved inngangsdør hvor platting er lagt inntil kledning.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

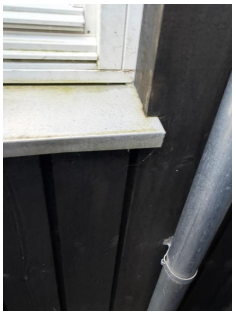
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler oppbrett på vannbordbeslag.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det bør etableres oppbrett på vannbordbeslag for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende oppbrett er økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler terskelbeslag ned på den ene terrassedøren.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres terskelbeslag på den aktuelle terrassedøren for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er balkong.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav (1M), for å sikre trygg bruk.



Rekkverk 95cm

## INNVENDIG

### Overflater - gulv

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.

### Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

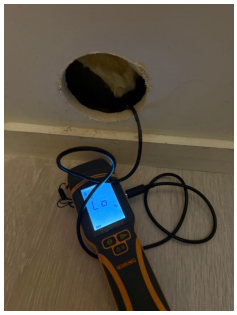
### ⚠ Radon

**Beskrivelse**
I følge egenerklæring så er det foretatt radonmåling av sameie. Resultater foreligger ikke. Det anbefales å fremskaffe disse. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Gulvet er belagt med laminat. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i hjørne bak mot terreng, uten å påvise unormale forhold.



### ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Det er malt tretrapp med laminat i trinna.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.



### Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendige dører er malte, glatte dører.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er observert skjeggkre i teknisk bod for 5 år siden. Det ble lagt ut feller og er ikke observert siden. Det anbefales å følge med på tilstanden og gjør tiltak etter behov.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.



ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Veggene er utført med flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg, og det er vannbåren varme.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble målt 4mm fall på gulv i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

Det var plassert badekar i dusjsonen slik fall er ikke funkjsonstestet

ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har vanntett sjikt av våtromsvinyl  på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

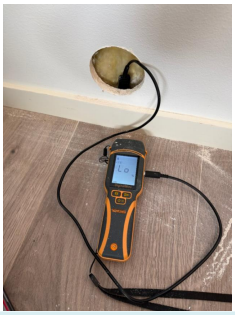
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue mot bad, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Ca 10mm fall i dusjsonen

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

Dusjkabinett var ikke mulig å flytte slik det var vanskelig å få nøyaktig måling på fallforhold under kabinett.

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, samt plastsluk.

**Vurdering av avvik:**

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det var manglende tilkomst til sluk på grunn av dusjkabinett som ikke kan flyttes. Dett gjorde også vanskelig å få nøyaktig måling på høydeforskjell sluk til døråpning. Det anbefales å tilrettelegge tilgang til sluk slik en kan få inspeksjon nå og lettere rengjøring i fremtiden. Dette gjør da att det er ikke foretatt noen visuell kontroll av sluk i dette rommet. Dette medfører rissiko for att tettesjikt til sluk ikke er fagmessig utført.

KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra teknisk rom mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og vinskap.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrørene er av PP-plast.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapport

• Det er lite luftgjennomstrømming mellom rom. Det er stedvis lagt parkett oppå gulv slik det blokkerer for luft som var tenkt å gå under dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres bedre luftgjennomstrømming mellom rom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull luftgjennomstrømming kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

### TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**
Det er fjernvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

### TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Vurdering av avvik:**
• Det er opplyst att deler av vannbåren varme er utført av ufaglært.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er opplyst at deler av vannbåren varme er utført av ufaglært. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert funksjon og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

### ⚠ 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**
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2012.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gjelder nye sikringer til kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

I følge egenerklæring ar arbeider utført av Sønnico. Sønnico er oppkjøpt av Oneco



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**
Byggegrunnen er ukjent.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**
Det er grunnmursbeskyttelse fra 2012.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**
Grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate.

### TG 2 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales. Det ligger i dag betongheller på store deler av området. Dette vil kunne hjelpe til å lege vann bort. Det bør tas en faglig vurdering ved store mengder nedbør.

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

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gjelder nye sikringer til kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav (1M), for å sikre trygg bruk.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

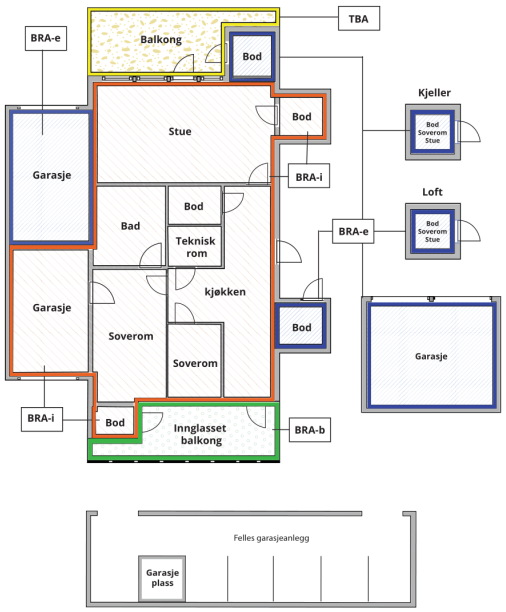
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om 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.

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 70 | | | 70 | 7 |
| Kjeller | 66 | 7 | | 73 | |
| **SUM** | **136** | **7** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **143** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Soverom, kjøkken, bad, stue | | |
| Kjeller | Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, teknisk rom, gang | Bod ute | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Soverom og kjellerstue i bakre kant av kjelleren er ikke søkt bruksendring til varig opphold. Dette bør søkes bruksendring og tilpasses gjeldende forskrifter og krav.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se punkt om tilbygg og modernisering.

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.10.2026 | Eirik Linndal | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 39 | 881 | | 0 | 205 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Rytterveien 50

**Hjemmelshaver**
Rimestad-Birk Elisabeth Løyning, Birk Geir Edvin

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger på Sunde

**Adkomstvei**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 07.10.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Kommunalinformasjon | 07.10.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 07.10.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 13.10.2026 | | Gjennomgått | | Ja |

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Rytterveien 50 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 881
1103 STAVANGER

Rytakst AS
Lauvsnesvegen 78
4160 FINNØY

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

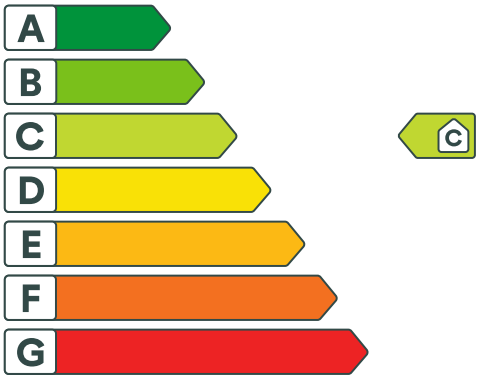
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD** | |
| Dato for energimerking<br>**16.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-370232** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300235359** |
| Gårdsnummer<br>**39** | Bruksnummer<br>**881** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2012** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**136,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**136,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **98,35** |



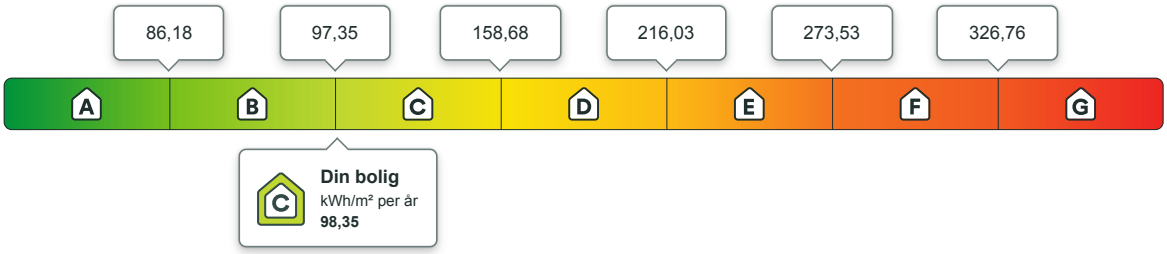

# Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **17 629,31** | **88,86** |

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

## Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD

## Detaljering

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

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 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: 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 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD** | |
| Dato for energimerking<br>**16.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-370232** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300235359** |
| Gårdsnummer<br>**39** | Bruksnummer<br>**881** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2012** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**136,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**136,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**98,35** |



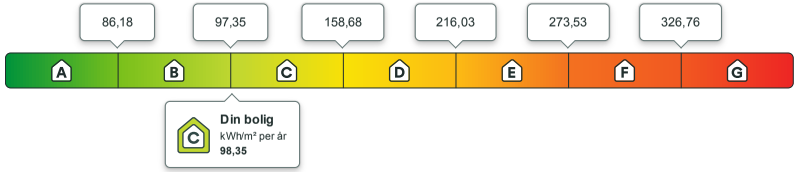

# Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **17 629,31** | **88,86** |

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

## Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

## Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD

### Detaljering

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

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |



## Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD

### Tiltak

#### Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 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: 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 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Birk, Geir Edvin
09.10.2026
Signed bankID

Rimestad-Birk, Elisabeth Løyning
12.10.2026
Signed bankID

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Geir Edvin Birk

Elisabeth Løyning Rimestad-Birk

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rytterveien 50
4046 Hafrsfjord

1103-39/881/0/0

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble fliselagt å lagt over eksisterende membran

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje i vinduskarm stue.
Lekkasje over hoved inngangsdør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   **Firmanavn:** Hellvik Hus

   **Beskrivelse av arbeidet:** Faglært utbedret feilen.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrassen er boltet inn i husvegg, det er lagt ny tette masse rundt innfestning , og det manglet et beslag som nå er erstattet, for for å lede vannet vekk

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble montert ventilasjonskanal fra kjøkkenvifte gjennom vegg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det ble observert fukt i hjørnene på vinduskarm i stuevinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Hellvik hus

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasjen ble reparert, kledning og lister ble fjernet utvendig, og det ble lagt vind sperre tape rundt vinduer. Inne ble lister og vinduskarm byttet ut.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det er blitt observert skjeggkre for 5 år siden i teknisk bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt ut feller. Har ikke observert noen siden

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Det er blitt byttet motor på trommel til varmegjenvinnings anlegget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Kassetten ble tatt ut og det ble byttet motor på ventilasjons firma og kassetten ble satt inn igjen.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Beskrivelse av arbeidet:** Radiatorer er fjernet og det ble lagt vannbåren varme i stuegulv og kjøkkengulv.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   **Firmanavn:** Sønnico
   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt opp nye sikringer i sikringskap i tilknytning til nytt kjøkken.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Det er gjennomført radonmåling gjennom sameie etter at rekkehusene ble bygget.
Har ikke hørt noe fra sameie i ettertid.

# Selgers egenerklæring

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Skuffe i garderobeskap har ødelagt skinne.
Kjøleskapet har deffekt lufting til grønnsakskuff.
I en skuff på badet nede har fått missfarve etter sminke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

## Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

# Eiendomskart med grenser

ambita

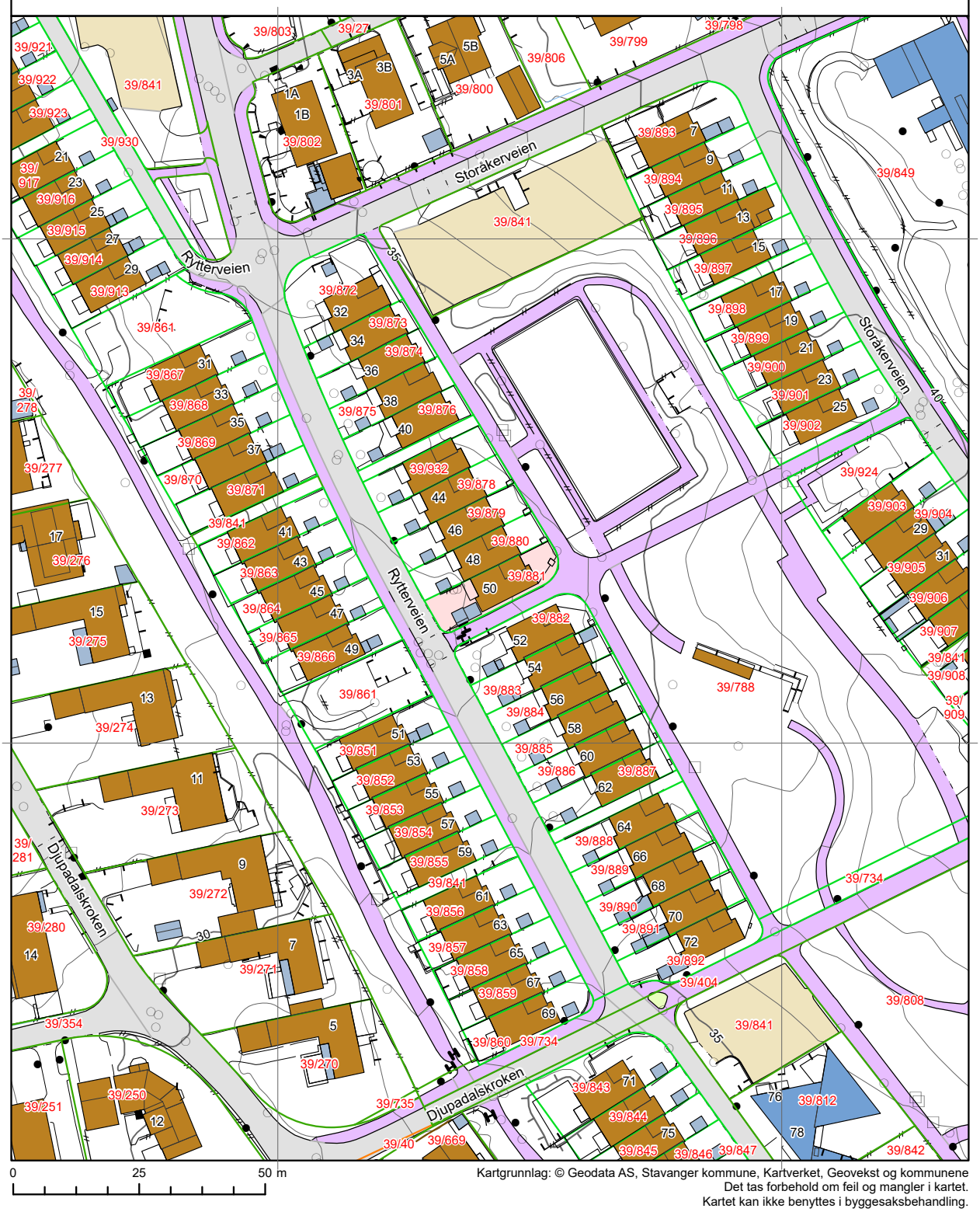
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/39/881/0/0

**Eiendomsgrenser**

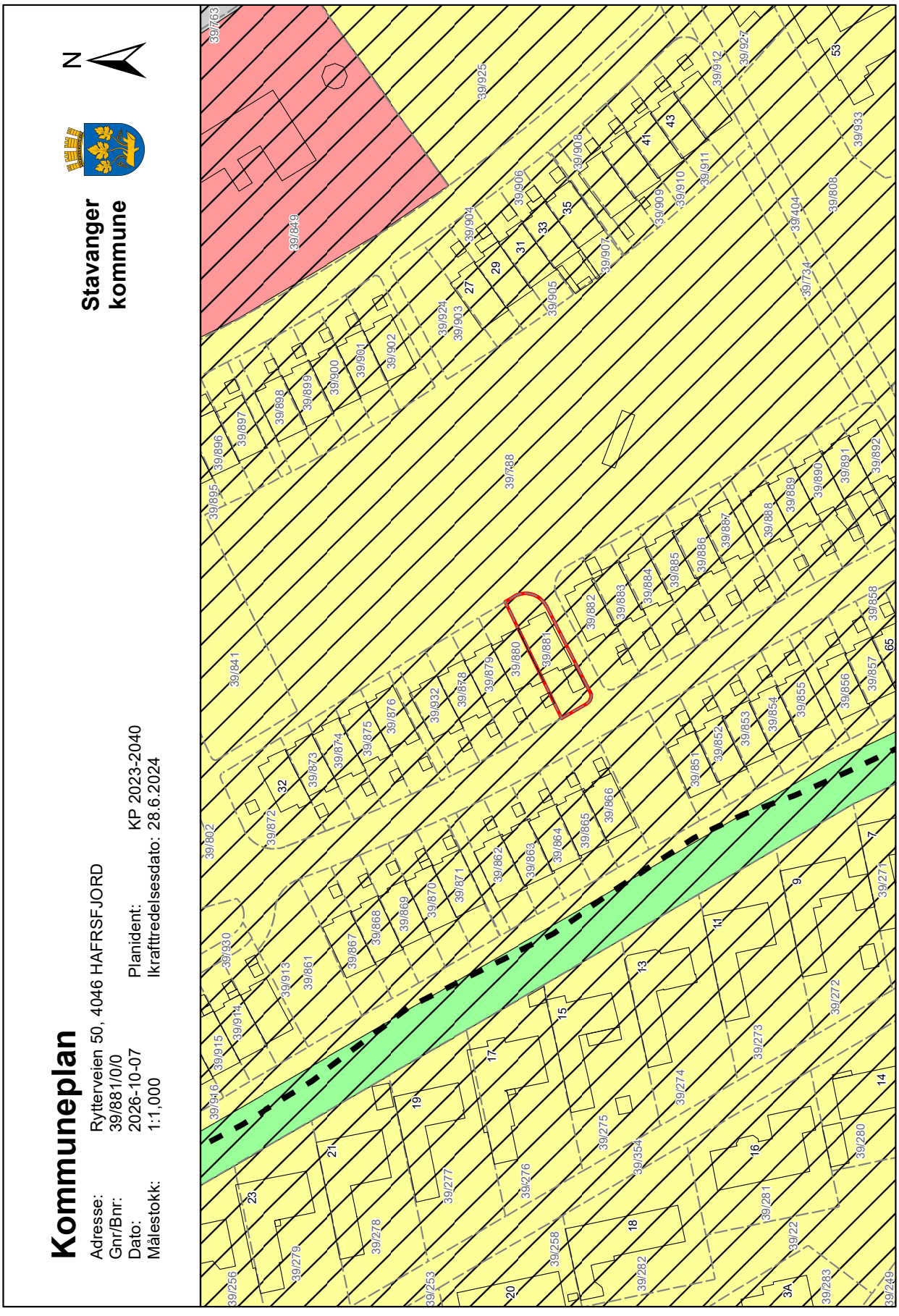
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

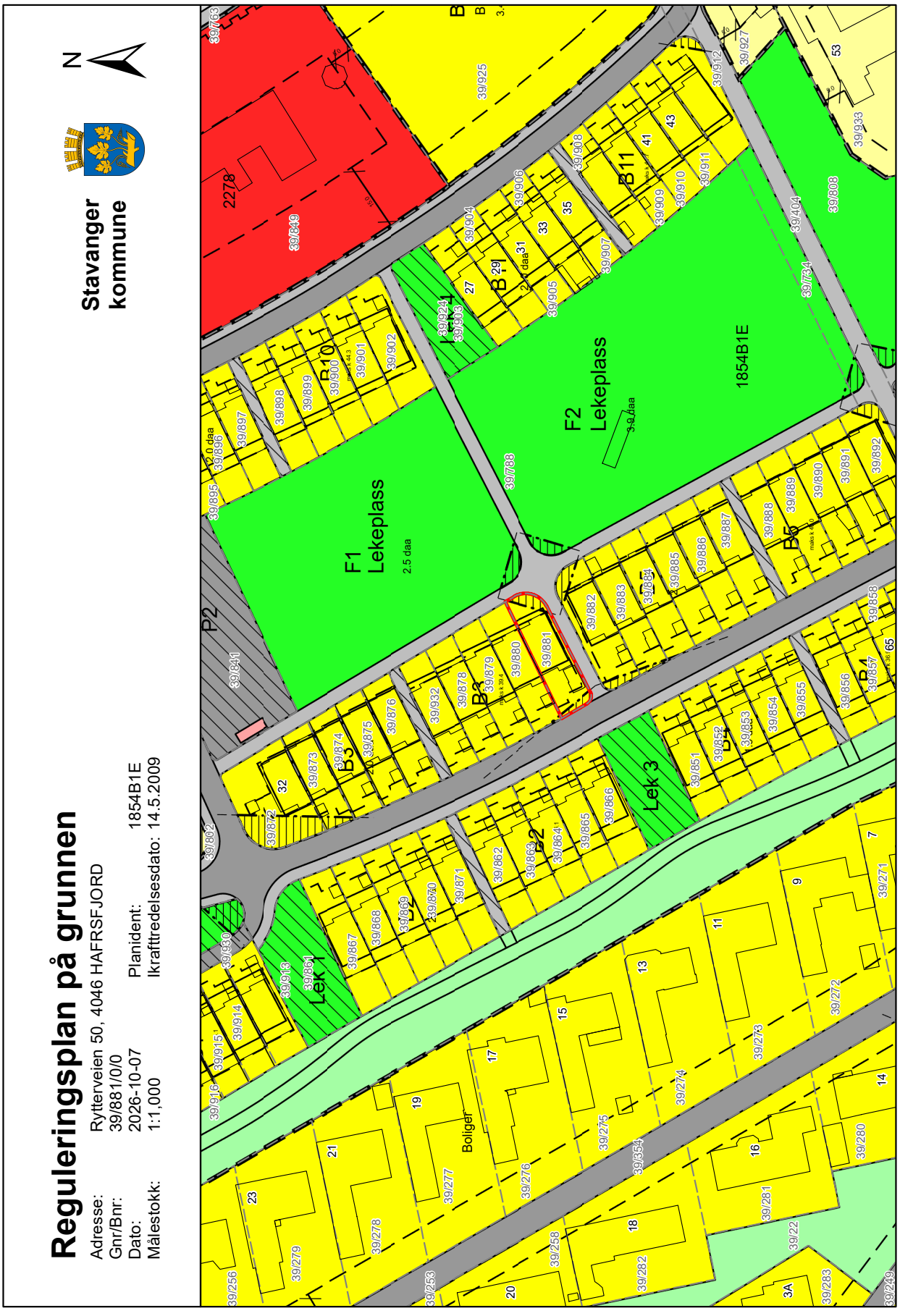
N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026




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


Kommuneplan
Adresse: Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/881/0/0
Dato: 2026-10-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024
Stavanger kommune
N


Reguleringsplan på grunnen
Adresse: Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/881/0/0
Dato: 2026-10-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1854B1E
Ikrafttredelsesdato: 14.5.2009
Stavanger kommune
N
F1 Lekeplass 2.5 daa
F2 Lekeplass 3.9 daa
1854B1E
Lek 1
Lek 2
Lek 3
P2
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B10
B11
Boliger

# 1854 B1E BEBYGGELSESPLAN FOR SØRA BRÅDE 2, FELT B1-11 OG F1-F5

## Utbyggingsbestemmelser

Utarbeidet av AS arkitektgruppen BAR
Datert 15.08.2007, sist korrigert 15.10.2008
**Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 14.05.09 i medhold av plan- og bygningslvoen § 28-2.**

I tillegg til **reguleringsplanen for 1854** gjelder også disse bestemmelsene:

Tilføyd § 4.1 iht. byplansjefens vedtak av 23.02.2012 i medhold av pbl 2008 § 12-14.

**Plan 1854 B1E Søra Bråde 2**
**§ 1 Formål**
Formålet med bebyggelsesplanen og de tilhørende utbyggingsbestemmelsene er å legge til rette for
bygging av 99 boliger.

**§ 2 Plankrav**
Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for den ubebygde delen av tomten (utendørsplan) i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen før igangsetting av byggearbeider. Planen skal vise veianlegg, ramper, trapper, frisiktsoner, gangforbindelser, forstøtningsmurer, levegger, beplantning, belysning, materialbruk, lekearealer iht lekeplassnorm for Stavanger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer.

Det tillates kun oppført en type levegger mellom boligene. Tegninger over levegger skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

**§ 3 Rekkefølge av tiltak**
Kjøreveier, fortau og gang-/sykkelveier skal være opparbeidet før boliger tas i bruk.
Felles lekeplasser og kvartalslekeplasser F1 og F2 skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

**§ 4 Byggeområder: konsentrert småhusbebyggelse**
Hver tomt tillates bebygd med kun en boenhet.
Største flate og plassering av planlagt bebyggelse er vist med omriss av planlagt bebyggelse på plankartet.
Maks gesimshøyde for hvert boligfelt er angitt på planen med kotehøyde.
Boligene kan oppføres i maks to etasjer over terreng.
Boligområdet skal gis et variert uttrykk ved bruk av to boligtyper med to varianter innenfor type III og en variant av type IV.
Maks % TU per delfelt = 40 % inkludert sportsbod.
Samtlige boliger skal ha tilgang til privat og skjermet uteareal mot sør og/eller vest.
Alle boliger skal ha trinnfri atkomst ved hovedinngang.



Universell utforming:
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding av utearealene.
Minimum 50% av boligene skal oppføres med livsløpsstandard

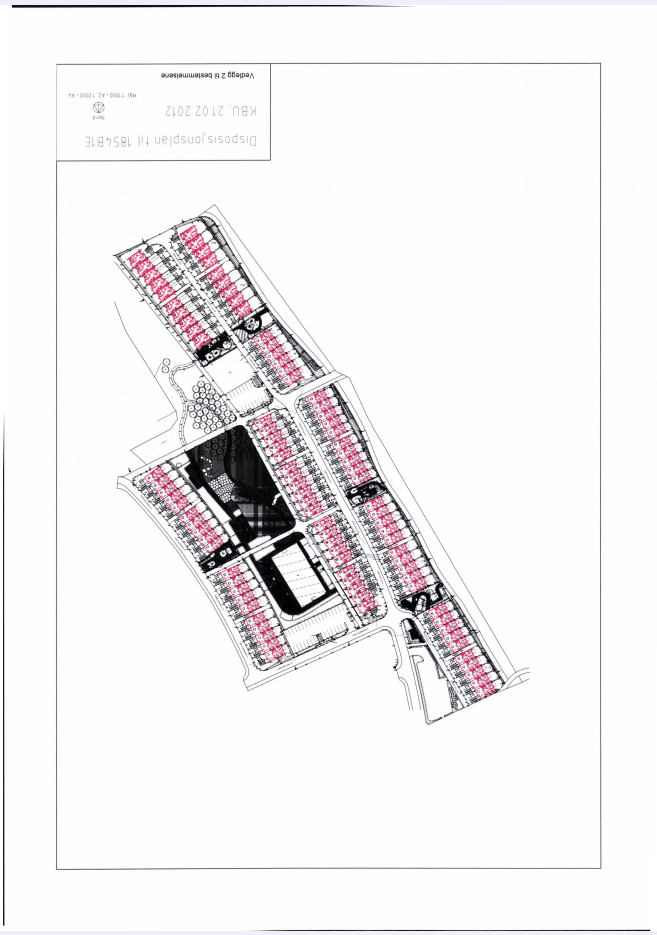
Det tillates kun en kjøreatkomst med bredde tre meter per tomt.

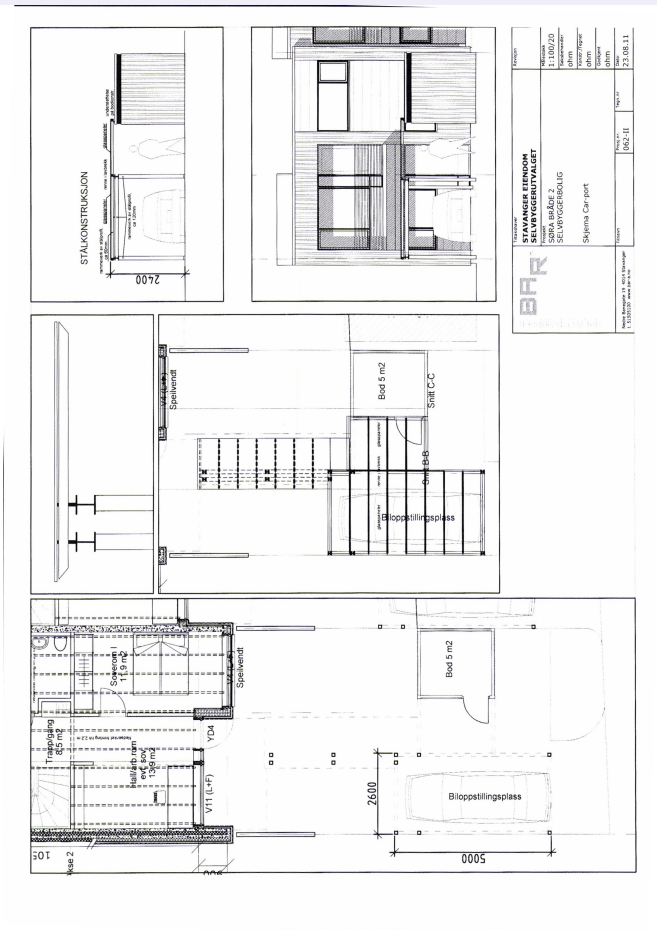
**§ 4.1 Oppføring av carport med utvidet tak mot bod og inngangsparti på boligene innenfor felt B1-B11 (-B7)**
Det tillates oppført carport og utvidet tak mot bod og inngangsparti som vist på prinsipptegning, datert Stavanger Eiendom 23.08.2011. Plassering av tiltak er fastsatt på plankartet, sist revidert Kultur og byutvikling 21.02.2012 og disposisjonsplan datert Kultur og byutvikling 21.02.2012. Andre løsninger tillates ikke.

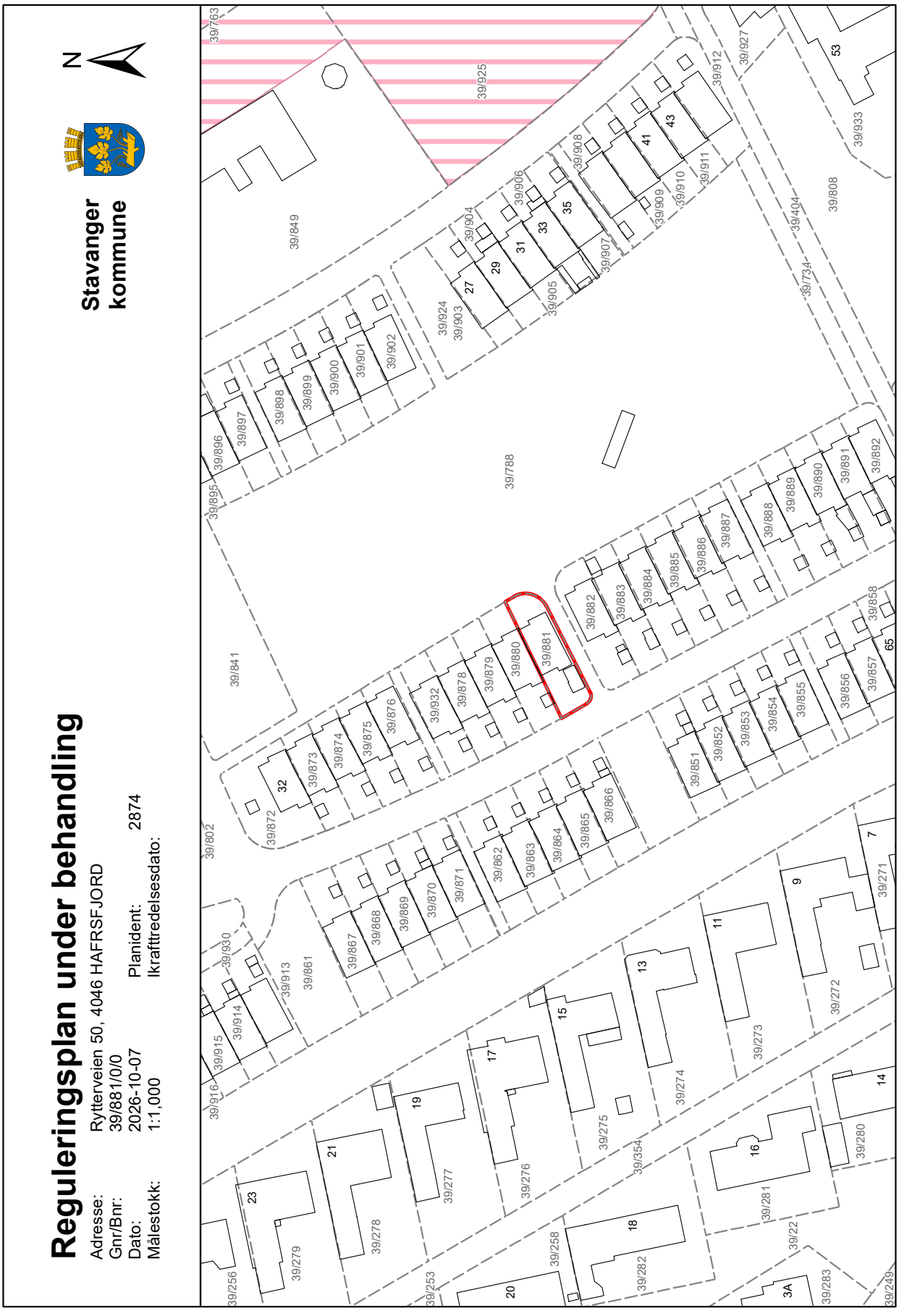
**§ 5 Spesialområder**
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

**§ 6 Fellesområder**
Felles lek L1 og L3 er felles for boligene innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B5
Felles lek L5 og L6 er felles for boligene innenfor felt B6, B7, B8 og B9.
Felles lek L4 er felles for boligene innenfor felt B10 og B11.
Lekearealene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
Innenfor lekeplassene L1, L3, L5 og L6 skal det beplantes et to meter bredt felt mot boligene som er planlagt i grense til lekeplassene. Vedlikehold av husveggene må ikke hindres.
Felles parkering P1, P2 og P3, er felles for alle boligene innenfor planområdet.
Felles parkering skal opparbeides med kantbebplantning og trær.
5% av parkeringsplassene skal være HC-parkeringsplasser.
Felles avkjørsel er felles for B1.
Felles grønt skal opparbeides og beplantes. Arealet er felles for alle boligfelt.

# Reguleringsbestemmelser




Reguleringsplan under behandling
Adresse: Rytterveien 50, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/881/0/0
Dato: 2026-10-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2874
Ikrafttredelsesdato:
Stavanger kommune
N

# Ferdigattest

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

AS Arkitektgruppen BAR
Nedre Banegate 19

4014 STAVANGER

| DERES REFERANSE | VÅR REFERANSE | JOURNALNR. | DATO |
|---|---|---|---|
| | OWE-09/7583-5 | 56646/12 | 25.09.2012 |

**FERDIGATTEST**
**NYBYGG REKKEHUS M/BOD**

Gnr./bnr.: 39/881
Byggestedsadresse: Rytterveien 50
Tiltakshaver: BMU v/ Stavanger Eiendom

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 15.10.2009 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

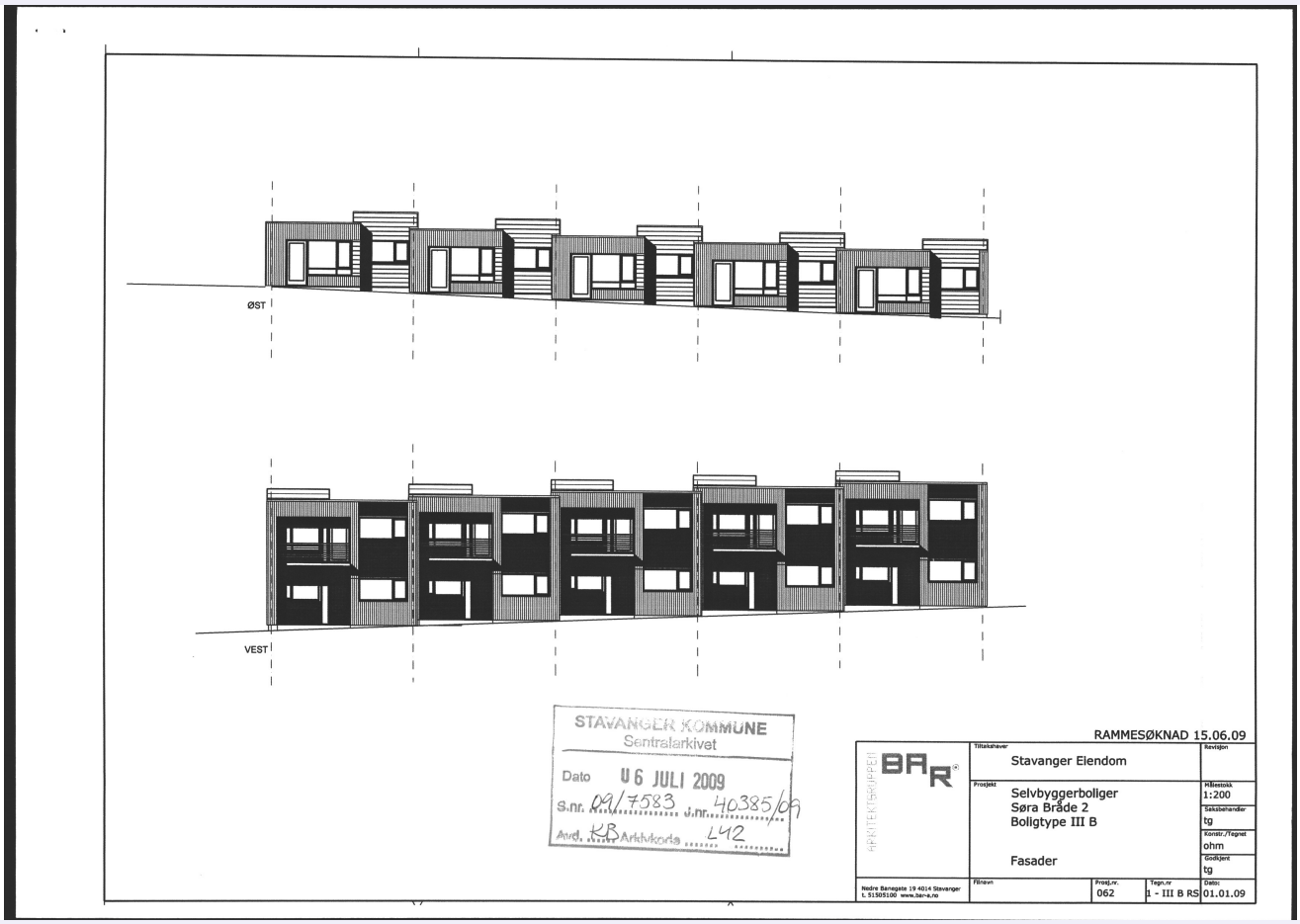
Med hilsen

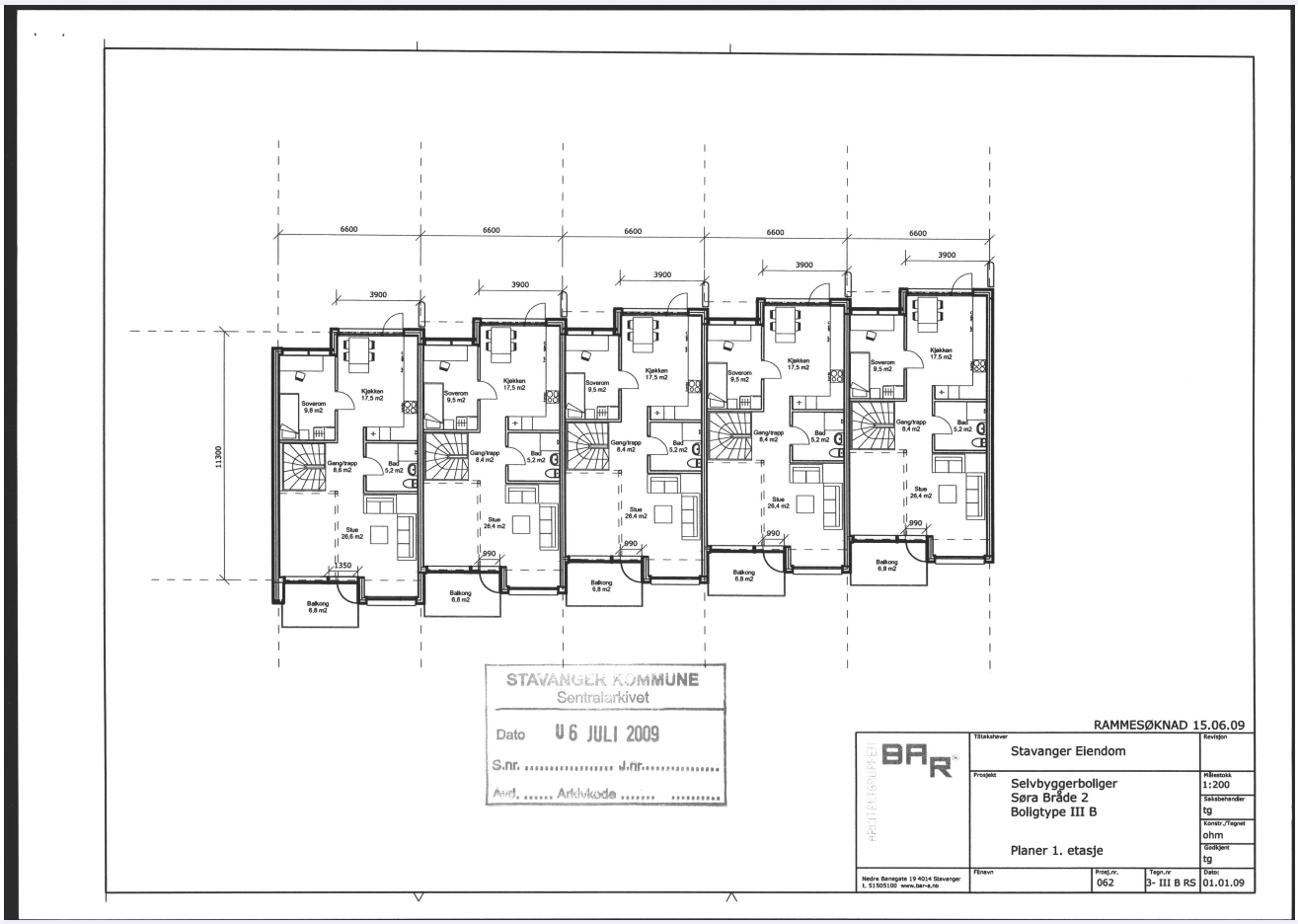
Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

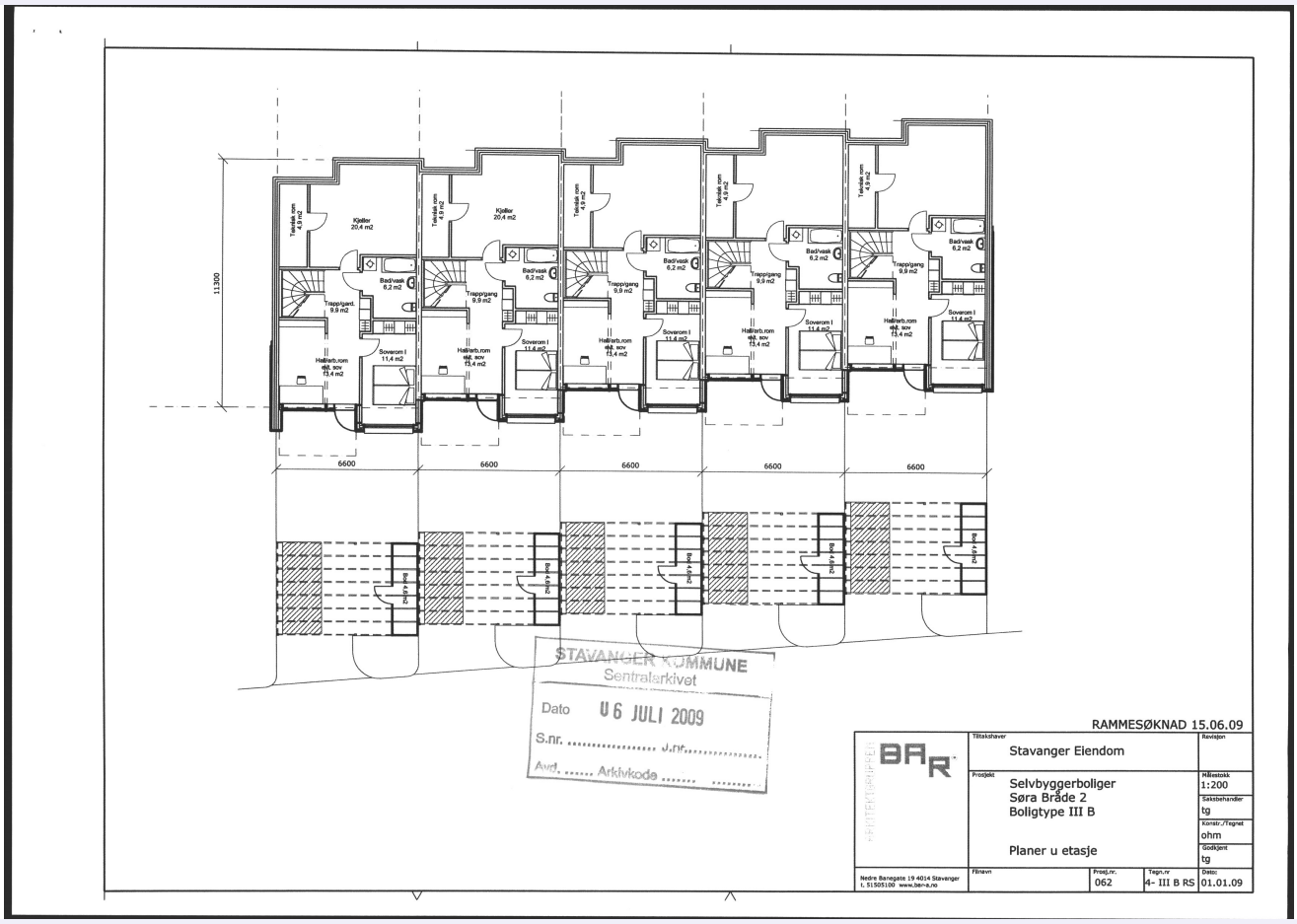
Kopi til:
BMU v/ Stavanger Eiendom, Pb.8001, 4068 STAVANGER
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

# Tegninger fra kommunen



# Tegninger fra kommunen



# Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Stavanger kommune
Adresse: Postboks 8001
Postnr.: 4068 | Poststed: Stavanger
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 964 965 226 | Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 656435 Tinglyst: 14.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)[2)]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | Stavanger | 39 | 881 | | | |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☑ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☑ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd
Bruk av grunn: ☑ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet
Type bolig: ☐ FB Fritthligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☑ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr 2.234.000,- Nyoppført bolig, ikke tatt i bruk
Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☑ Nei
Omsetningstype: ☑ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]**

kr 430.864,-

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 964 965 226 | Stavanger kommune | 1/1 |

**5. Til**

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 201166[redacted] | BIRK, GEIR EDVIN | ☑ Ja ☐ Nei | 1/1 |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1) Eiendommen kan ikke overdras uten samtykke av Stavanger kommune v/eiendomssjefen.
2) Eiendommen kan likevel fritt pantsettes.
3) Panterett kr 100.000,- til Stavanger kommune v/eiendomssjefen.
4) Særskilte bestemmelser for selvbyggerfeltet Søre Bråde 2 av 27.3.2012

Dato: 9/8-12 | Utstederens underskrift:





Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon[5)]**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato: 9/7-12 | Sted: STAVANGER
Kjøpers/erververs underskrift: Geir E Birk | Gjenta med blokkbokstaver: Geir Edvin Birk

**8. Erklæring om sivilstand mv.[6)]**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato: 9/8-12 | Sted: Stavanger

Utsteders underskrift[7)] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: Inger Østensjø (rådmann)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

[6)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Adresse
2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver** [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

| Sted, dato | | |
|---|---|---|
| Fødselsnr./Org.nr. | **Underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|

[2] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | |

**Noter:**

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 7/3-12 | |







Tinglyst heftelse/erklæring

**SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR SELVBYGGERFELT SØRA BRÅDE 2 – TINGLYSES SAMMEN MED SKJØTE FOR EIENDOMMEN GNR/BNR: 39/881**

**STAVANGER KOMMUNES (ELLER DET RETTSSUBJEKT/DEN SOM KOMMUNEN UTPEKER) RETTIGHETER OG PLIKTER**

**1. KABLER/LEDNINGER, DIVERSE ANLEGG**

Stavanger kommune, org.nr.964 965 226 (eller det rettssubjekt/den som kommunen utpeker) har rett til vederlagsfritt både å ha i drift bestående, anlegge/plassere nye og føre tilsyn og vedlikehold med:
- høyspent- og lavspentkabler av enhver art, kabelskap, veilysmaster over/på tomten
- nødvendig gate- eller veiskråning inne på tomten
- offentlige eller private ledninger/kabler (også stikkledninger) for vann, avløp, gass, fjernvarme, tele og data over tomten.
- postkassestativ, gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på tomten.

Terrenghøyden over ledningene/kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne ledningene/kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes over ledningene eller få gro opp i kabeltrasé.

Den som har utført arbeider som nevnt i foregående punkt plikter uten omkostninger for kjøper å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig samt å foreta rydding etter seg.

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Lyse energi AS, org.nr. 980335178 på eiendommen, har Lyse energi rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Lyse energi har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over, eller på eiendommen, samt å reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Lyse energi har rett til vederlagsfritt å plassere trafokiosk med godkjent adkomst innenfor feltet, samt å føre tilsyn med denne. Plassering av trafokiosk skal avtales med utbygger og godkjennes av Lyse energi og kommunens myndigheter. Grunn til trafokiosk skal stilles vederlagsfritt til disposisjon for Lyse energi. Foretar kommunen eller Lyse energi arbeider som nevnt, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg. Kommunen og Lyse energi plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av arbeidene.

**2. PRIVATE STIKKLEDNINGER/STØYSKJERM**

Avløpsledninger for vann, overvann og spillvann er lagt felles for flere husstander. De enkelte husstandene som er tilknyttet felles avløpsledning til offentlig ledningsnett er forpliktet til å danne andelslag som har felles vedlikeholdsansvar med delt økonomisk belastning av den totale avløpsledningen. Andelslaget skal forsikre mot oversvømmelser som forårsakes av forstoppelse i avløpsledningen for overvann og spillvann.

Brukere av private stikkledninger, hvor stikkledningen er ført over denne tomten, har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

Alt vedrørende stikk-/ avløpsledninger er Stavanger kommune totalt uvedkommende, da denne er å betrakte som privateid.

Hjemmelshaver av denne eiendom er forpliktet til å delta i ovennevnte Andelslag med de forpliktelser dette medfører.

I de tilfeller hvor støyskjerm med eventuell forstøtningsmur inngår i den enkelte tomtekjøpers grunn, opparbeides og bekostes dette for kjøpers/selvbyggernes regning. Den enkelte tomtekjøper har plikt til vedlikehold. Støyskjermer følger forøvrig de samme bestemmelsene som for interne fellesareal hva angår skader og mangler. Støyskjermer skal godkjennes av kommunen v/avd. Byggesak og/eller avd. Vei og trafikk. Kjøper/selvbyggerne bærer selv utgiftene ved tilpassing til de omkringliggende eiendommer.

Nabo som har vegg mot kjøpers eiendomsgrense har tillatelse til å legge drensledning, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over kjøpers eiendom. Nabo plikter uten omkostninger for







**SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR SELVBYGGERFELT SØRA BRÅDE 2 – TINGLYSES SAMMEN MED SKJØTE FOR EIENDOMMEN GNR/BNR: 39/881**

kjøper å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig samt å foreta rydding etter seg.

**3. OPPRETTELSE AV VELFORENING TIL Å FORESTÅ OPPARBEIDELSE OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**
Det skal opprettes en velforening til å forestå opparbeidelse og vedlikehold av det enkelte felts fellesareal, samt disponering av evt. midler/tilskudd som utbetales fra Stavanger kommune til opparbeidelsen.

Pliktig medlemskap i velforeningen:
Kjøper og evt. fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til medlemskap i velforeningen, delta i stiftelsen av sådan samt følge de påbud, betale den kontingent som vedtas av styret.

Kjøper og evt. fremtidige eiere av eiendommen gir avkall på rett til å kreve sameiet til fellesarealet oppløst, jf. sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6 § 1, 2. ledd, jf. § 15.

Opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealene:
Opparbeidelse av fellesarealene omfatter fullføring (beplanting, lekeutstyr, gjerde m.v.) av sandlekeplasser, grøntanlegg, parkeringsplasser o.l. i samsvar med gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan og etter planer godkjent av parksjefen. Velforeningen skal ivareta vedlikehold av alt fellesareal som ikke overtas til kommunalt vedlikehold.

Opprettelse og registrering av velforeningen. Styrets fullmakter:
Enhver tomtekjøper har plikt til å påse at det opprettes en velforening. Velforeningen skal registreres i Enhetsregisteret og det skal velges et styre og lages vedtekter.

Av vedtektene skal fremgå at Velforeningen v/styret skal ha fullmakt til å:
- underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealene.
- oppta eventuelt andre medlemmer, herunder leieboere, i velforeningen
- utferdige eventuelle påbud på sameierenes vegne, og om nødvendig behefte fellesarealene for felles formål.
- kreve deltakelse i, herunder økonomisk, i opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealene
- fastsette medlemskontingent.
- forlange at skader og mangler på fellesarealene som skyldes kjøper eller andre han står ansvarlig for blir utbedret uten opphold. Om nødvendig kan velforeningen v/styret foreta nødvendige utbedringer og reparasjoner for kjøpers bekostning. Skade på fellesarealene som ikke kan kreves dekket og utbedret av en eller flere navngitte sameiere, skal velforeningen v/styret besørge dekket for sin regning.

**4. DIVERSE**
Kjøper er pliktig fra egen grunn mot offentlig sted å sørge for renhold av fortau og rennestein.

Videre er eieren forpliktet etter snøfall og takras å rydde fortauet utenfor eiendommen for snø og is. Snø og is fra gårdsplass eller egen eiendom må ikke kastes på naboeiendom eller offentlig areal.

Kjøper plikter å strø fortauet/gaten utenfor eiendommen når det er glatt. Forøvrig gjelder politivedtektene for Stavanger.

Gjerdehold mot omkringliggende arealer og eiendommer er kommunen uvedkommende. Kommunen kan kreve at det for kjøpers regning settes opp gjerde mot offentlige eiendommer eller fellesarealer.

Kjøper har besiktiget eiendommen som overtas i den stand det nå er. Stavanger Kommune fraskriver seg ansvar for grunnens beskaffenhet.

Den enkelte huseier har rett til å vedlikeholde sin vegg i eiendomsgrense fra naboeiendom. Likeledes ar den enkelte huseier rett til adkomst via stige til sitt tak fra naboeiendom. Dette gjelder spesielt for feiing av pipe.

Stavanger den 27.03.2012





Tinglyst heftelse/erklæring

# RYTTERVEIEN 50

## Nabolaget Bråtet - vurdert av 59 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Djupadalskroken** | Linje 2, 3, 37, X76, N84 | 4 min / 0.3 km |
| **Stavanger stasjon** | Linje F5, L5 | 13 min / 6.7 km |
| **Stavanger Sola** | | 20 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Sunde skole (1-7 kl.)** | 381 elever, 21 klasser | 18 min / 1.5 km |
| **International School Of Stavanger (1-10 ...** | 337 elever, 26 klasser | 18 min / 1.6 km |
| **Hafrsfjord skole (1-7 kl.)** | 324 elever, 20 klasser | 20 min / 1.8 km |
| **Kvernevik skole (1-7 kl.)** | 441 elever, 20 klasser | 8 min / 2.9 km |
| **Revheim skole (8-10 kl.)** | 287 elever, 23 klasser | 6 min / 0.5 km |
| **The International School of Stavanger** | 255 elever | 15 min / 1.3 km |
| **Wang Toppidrett Stavanger** | 175 elever, 6 klasser | 9 min / 4.8 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

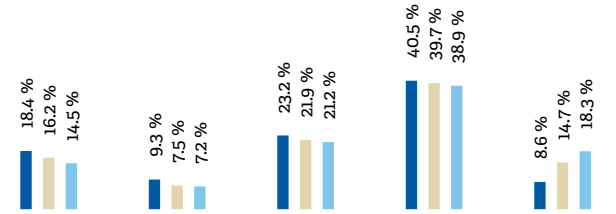
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bråtet | 923 | 401 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Bråde barnehage (1-5 år)** | 80 barn | 3 min / 0.2 km |
| **Sunde barnehage (1-5 år)** | 52 barn | 14 min / 1.2 km |
| **Malthaug barnehage (1-5 år)** | 29 barn | 14 min / 1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Rema 1000 Sunde** | | 6 min |
| **Coop Extra Madla** | Post i butikk, PostNord | 15 min / 1.4 km |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

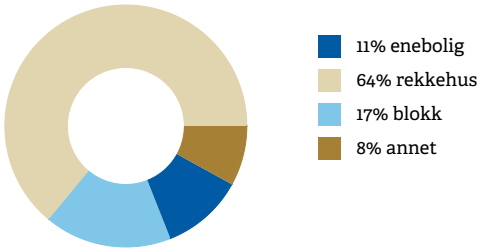
## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Revheim skole**<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 4 min<br>0.4 km |
| **Revheimbanen kunstgressbane**<br>Fotball | 6 min<br>0.5 km |
| **SATS Madla** | 6 min |
| **MOVA Tjensvoll** | 8 min |

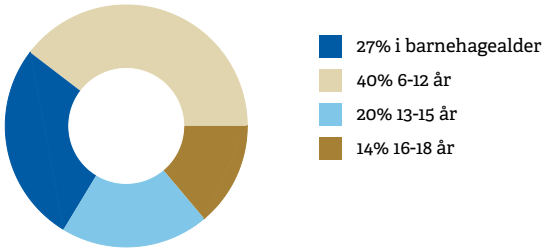
## BOLIGMASSE



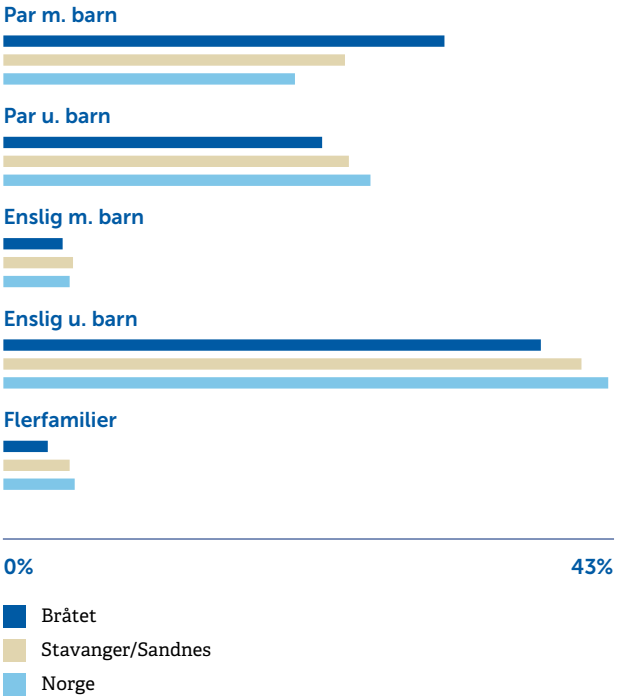

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **AMFI Madla** | 6 min |
| **Apotek 1 Hjorten Stavanger** | 6 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

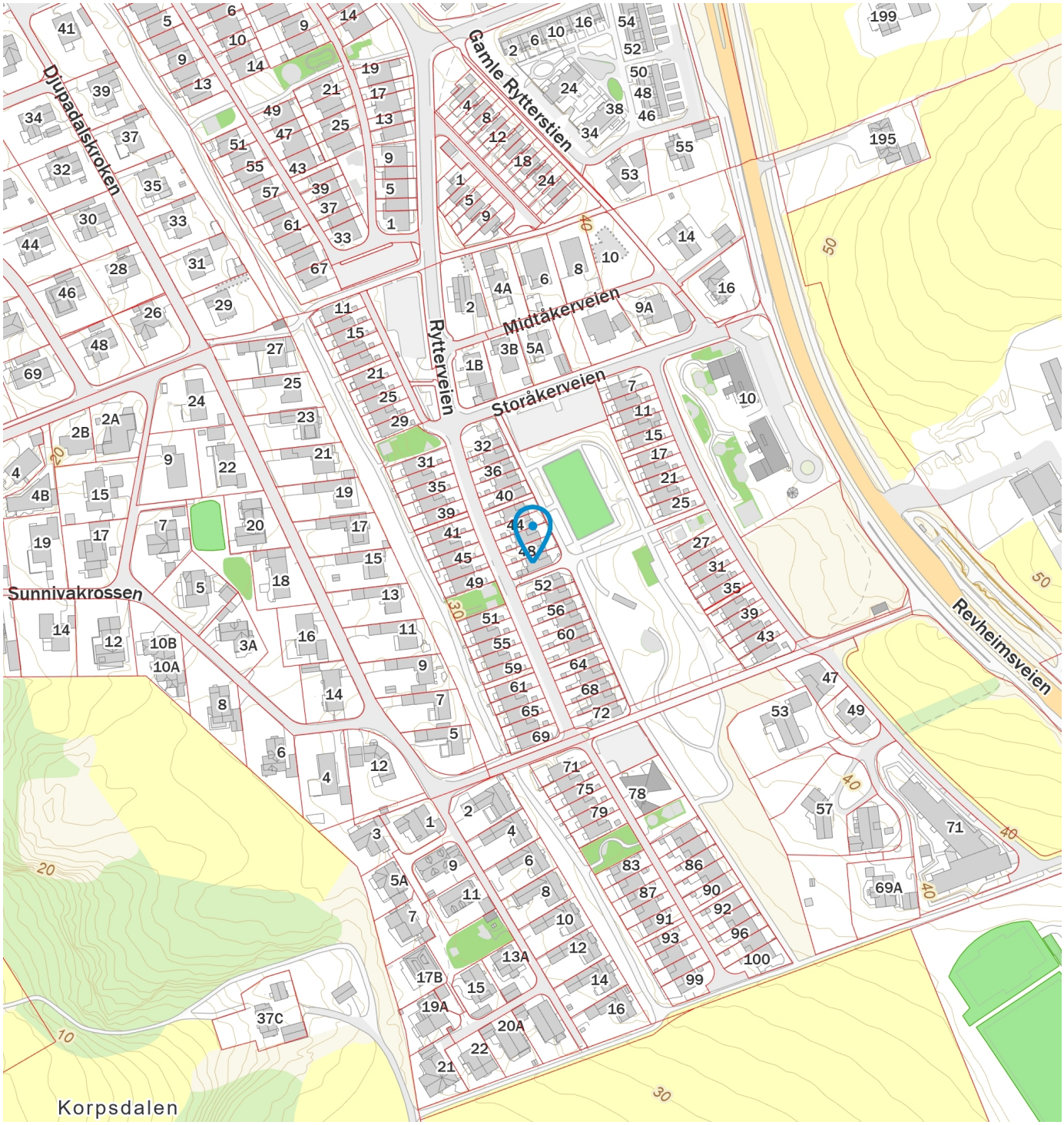



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 29% | 33% |
| **Ikke gift** | 62% | 54% |
| **Separert** | 7% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 2% | 4% |

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






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

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2205260377 / Kjetil Helland, tlf. 993 55 219
Rytterveien 50, 4046 Hafrsfjord
Gnr. 39, bnr. 881 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

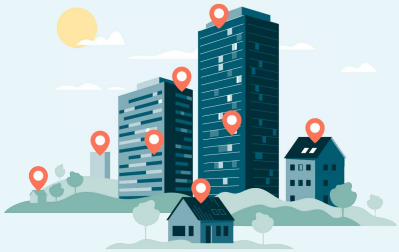
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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.

Oppdragsnr: 2205260377
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

**Kjetil Helland**
Eiendomsmegler

993 55 219
kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no