

Dusavikveien 95A

TASTA

notar



Prisantydning Kr. 7 500 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 174/178 kvm
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Dusavikveien 95A

Sjelden anledning! Fantastisk eiendom helt i sjøkanten med egen brygge. Panorama utsikt, gode solforhold og båtheis.

Adresse	Dusavikveien 95A 4007 STAVANGER
Prisantydning	Kr 7 500 000,-
Omkostninger	Kr 206 490,-
Totalpris	Kr 7 706 490,-
BRA-i/BRA Total	174/178 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1860
Soverom	1

Unik mulighet!

Dusavikveien 95 A er noe helt utenom det vanlige. I første rekke mot sjøen, med egen brygge, båtplass og fantastisk utsikt. Pluss på med gangavstand til sentrum, kort vei til diverse servicefasiliteter, og du får en helt unik eiendom. Her får du både bolig og hytte i ett!

Store vindusflater forsterker den flotte utsikten, og gir en god romfølelse. God planløsning, hvor rommene kan disponeres etter eget ønske.

Innhold:

1.etg.: Gang, bad, kjøkken, stue og terrasse.

2.etg.: Soverom og kott.*

Kjeller: Stue/kjøkken, bad, garasje**

Utvendig bod.

Stor brygge med uteligger (bredde mellom brygge og utligger er på 3,03 meter) og båtheis.***

*Opprinnelig 3 soverom

** Ikke godkjent for oppholdsrom

***Dagens bryggekonstruksjon er ikke godkjent

Velkommen til visning!

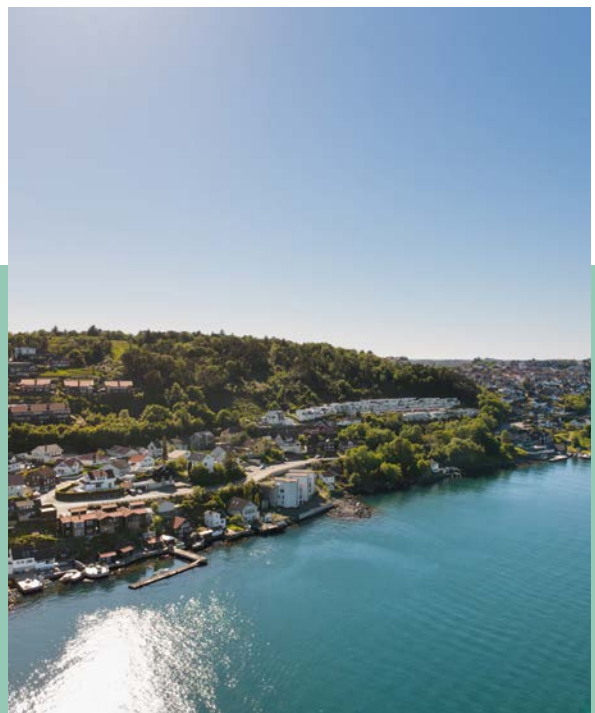
Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

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



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	22
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	28
Vedlegg	43
Budgivning	103

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue - bildet taler for seg selv



Stue



Stue



Stue



Kjøkken - plass til stort spisebord



Kjøkken - måltidene nytes i flotte omgivelser



Kjøkken



Kjøkken - integrerte hvitevarer



Bad 1etg.



Bad 1etg.



Soverom - iht plantegninger er det opprinnelig 3 godkjente soverom i denne etasjen



2.etg. - soverom



2.etg. - soverom



Utsikt



2.etg. - soverom



Stue u.etg



Stue u.etg - med egen kjøkkenkrok



Stue u.etg.- utgang til brygge og terrasse



Stue u.etg



Bad u.etg. - stilrent og moderne



Bad u.etg.

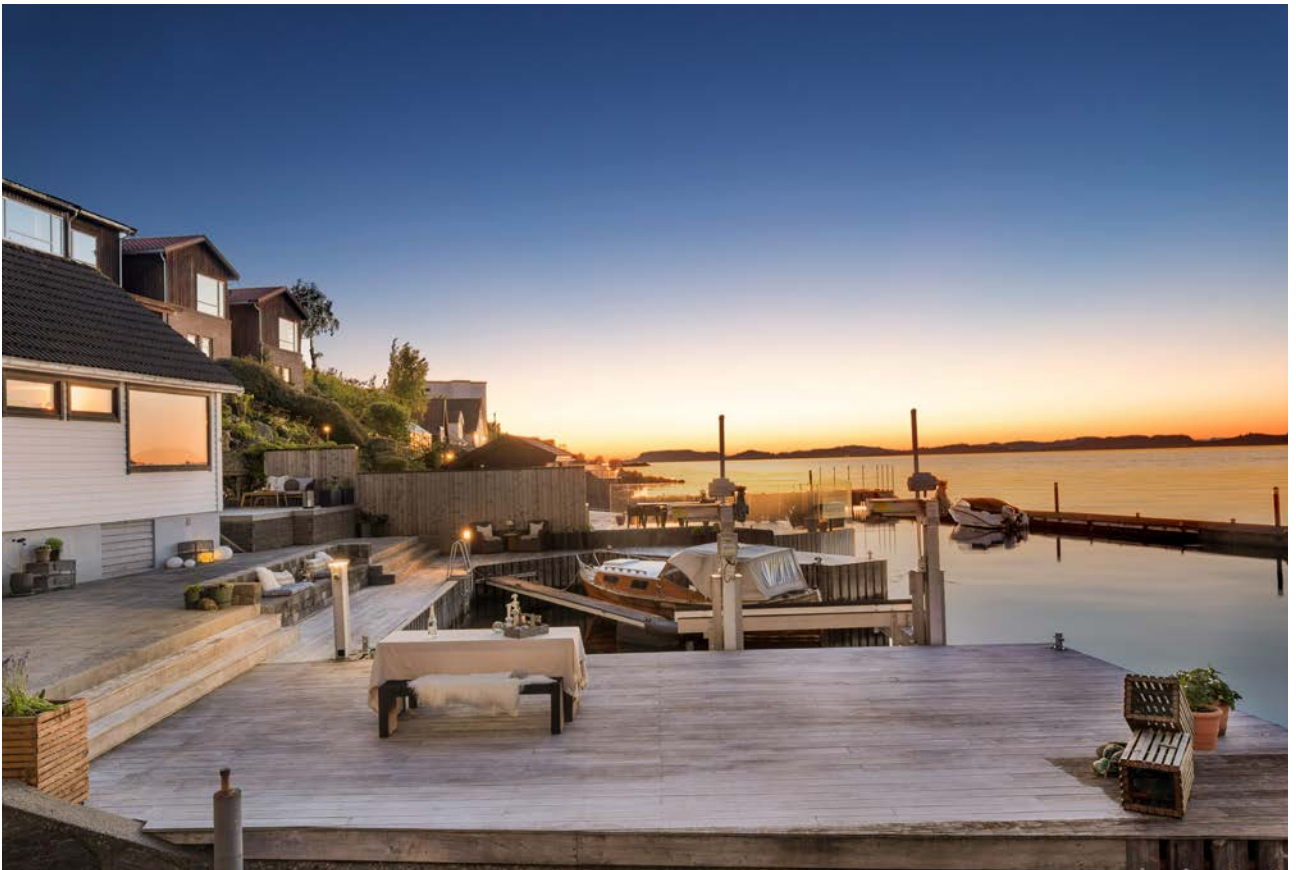


Terrasse

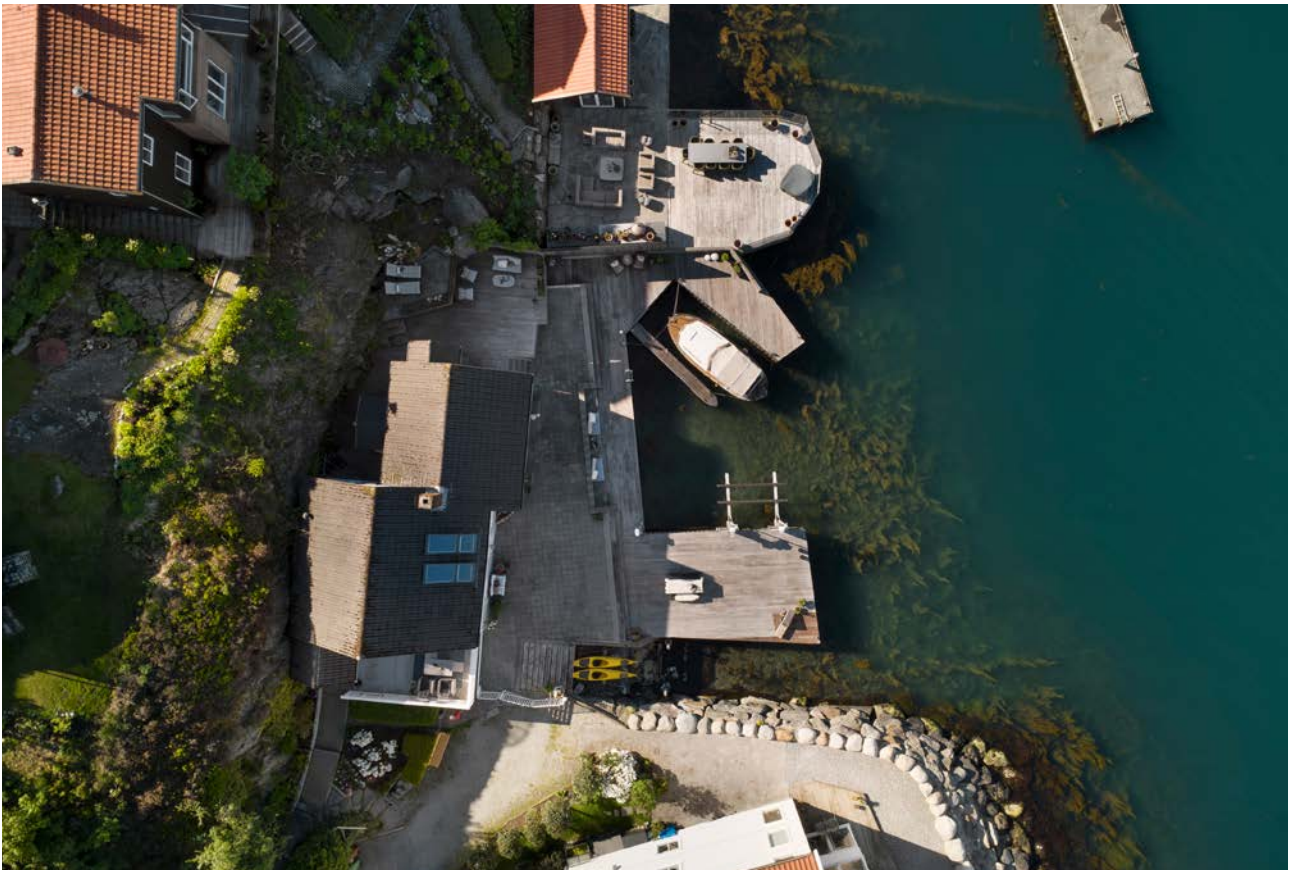


Terrasse









Dronefoto



Dronefoto

Plantegning

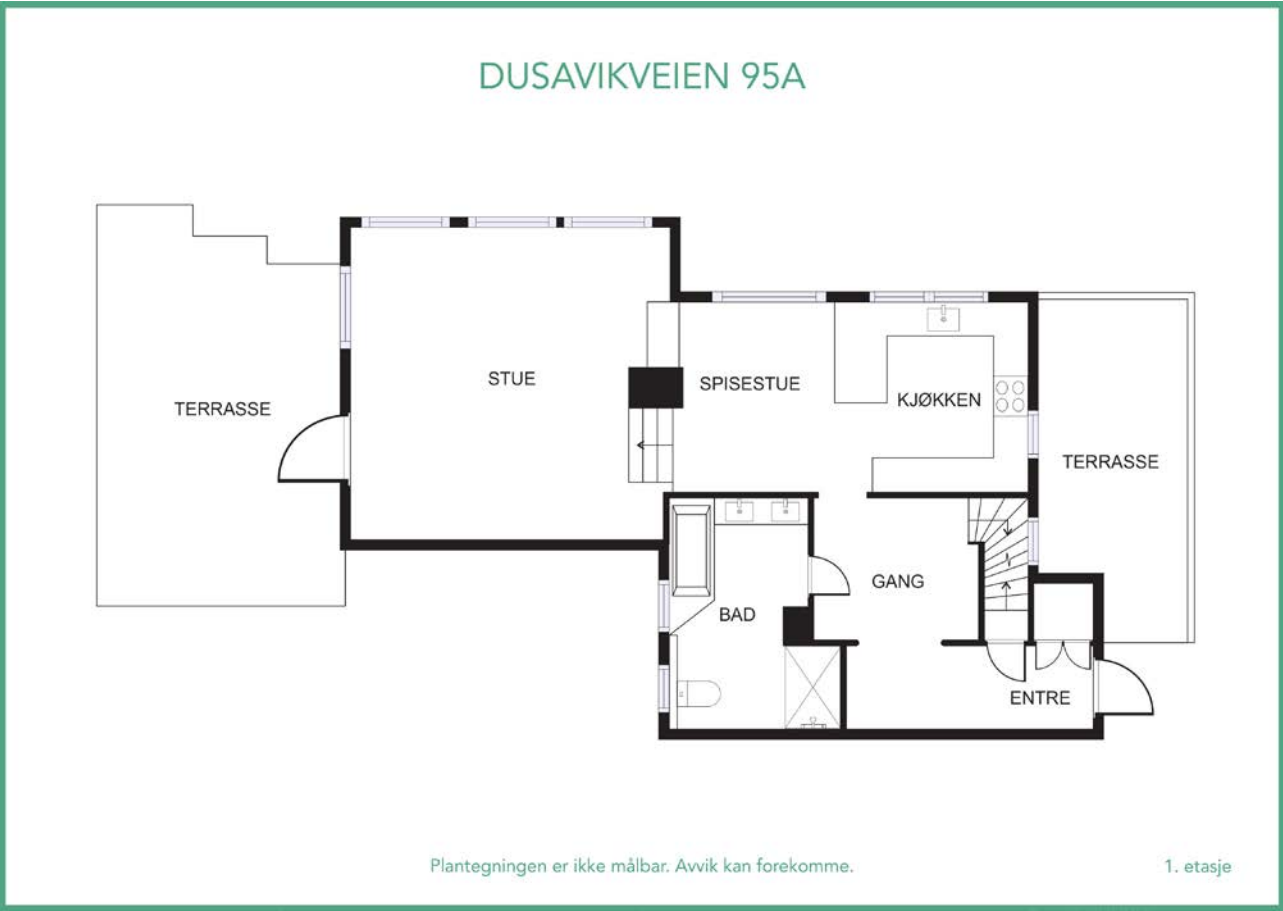
DUSAVIKVEIEN 95A



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

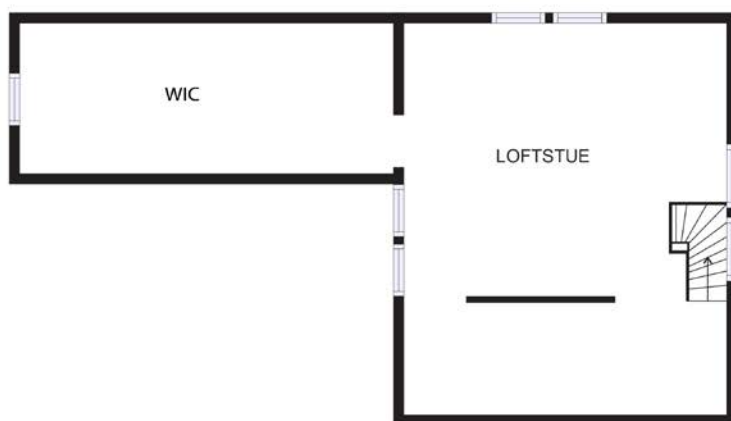
Underetasje

Plantegning



Plantegning

DUSAVIKVEIEN 95A



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Overetasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Dusavikveien 95A har en helt unik eiendom, i grensen mot sjøen. Panorama utsikt, sjø og gangavstand til sentrum, gjør dette til noe utenom det vanlige. Bryggeanlegg og flotte uteplasser gjør dette til et eldorado i sommerhalvåret.

Området ansees som meget barnevennlig, med lite trafikk og nærhet til skole, barnehage, lekeplasser og sjøen. God offentlig kommunikasjon til sentrum.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Dusavikveien 95A - Nabolaget Kalhammaren/Tastaveden øst - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Boknaveien	2 min 🚶
Linje 8, 10, N89	0.1 km
🚉 Stavanger stasjon	7 min 🚶
Linje F5, L5	2.8 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚶

Skoler

Byfjord skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
384 elever, 27 klasser	0.9 km
BISS Sentrum (1-10 kl.)	17 min 🚶
231 elever, 11 klasser	1.3 km
Kampen skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
443 elever, 24 klasser	1.7 km
Tastaveden skole (8-10 kl.)	13 min 🚶
317 elever, 23 klasser	0.9 km
Tastarustå skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
404 elever, 34 klasser	1.3 km
Stavanger offshore tekniske skole	12 min 🚶
440 elever	1 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	17 min 🚶
250 elever, 19 klasser	1.3 km

«Fredelig og godt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

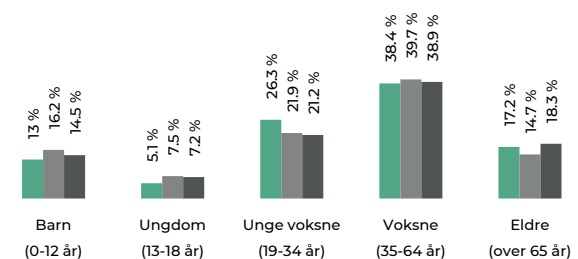
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalhammaren/Tastaveden øst	785	418
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byfjordparken barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
100 barn	0.8 km
Smiene barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
58 barn	1.3 km
Bjergsted barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
103 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Stemmen	10 min 🚶
PostNord	0.9 km
Kiwi Tasta	13 min 🚶
PostNord	1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 86/100

Gateparkering

Lett 81/100

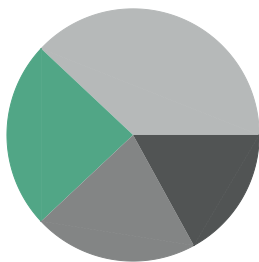
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⊕ Stemmen idrettsanlegg	7 min	🚶
Fotball	0.6 km	
⊕ Kampen skole	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
🚶 SKY Fitness Byfjordparken	5 min	🚶
🚶 InterPadel Byfjordparken	9 min	🚶

Boligmasse

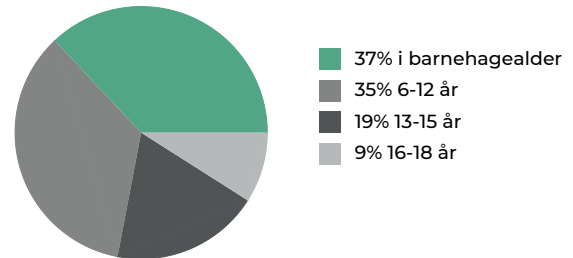


24% enebolig
21% rekkehus
17% blokk
38% annet

Varer/Tjenester

📍 Alti Tasta	22 min	🚶
📍 Vitusapotek Tasta	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

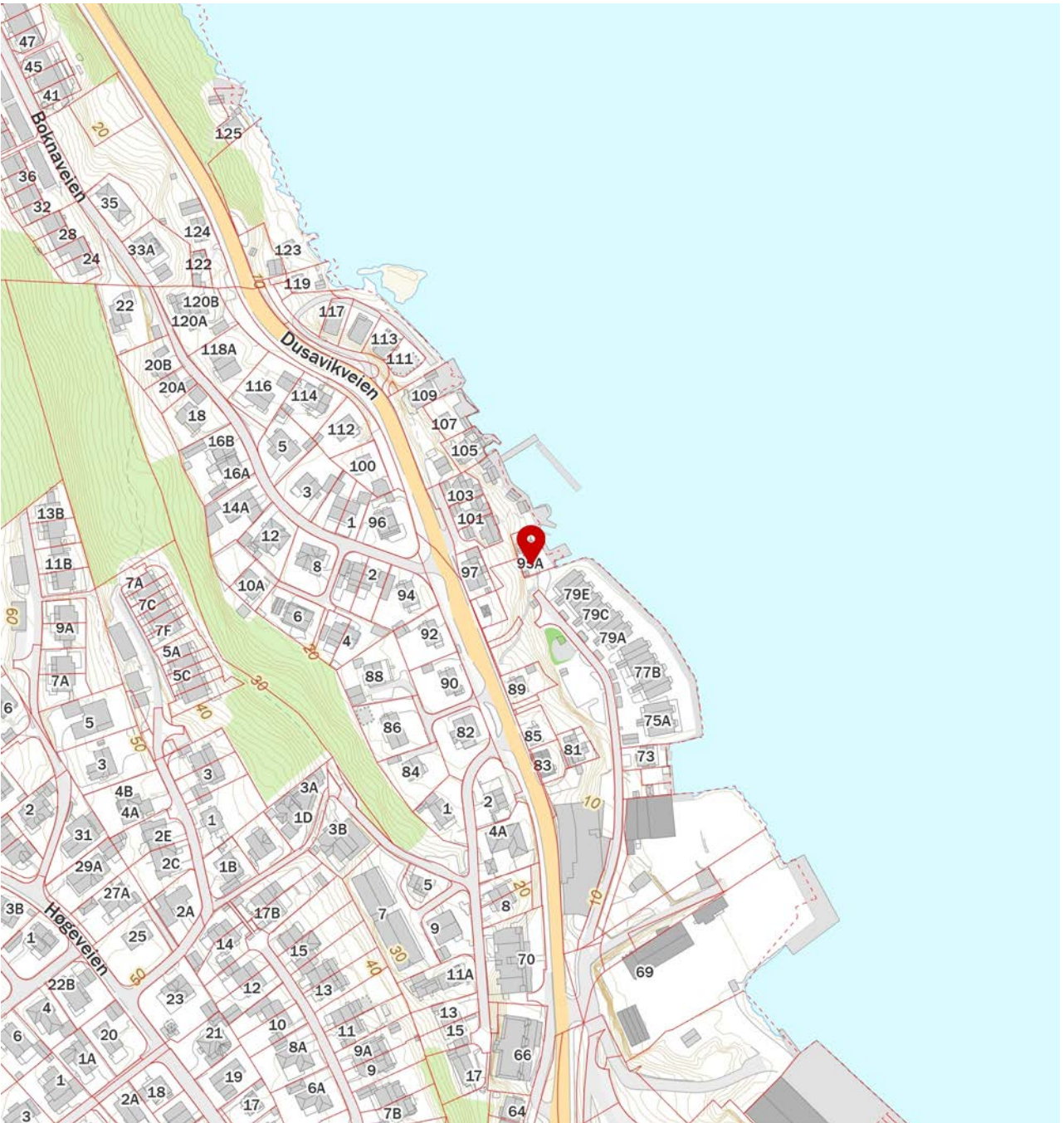
■ Kalhammaren/Tastaveden øst
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER

12-0144/26

SELGER

Tina Opstad

Lars Rune Helland

Anne Tove Nag Lunde

Siri Helland

MATRIKSEL

Gårdsnummer 59, bruksnummer 1692, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 319 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet.

Det gjøres oppmerksom på at blant annet bryggen er opparbeidet utenfor dagens tomtegrense. Dagens bryggeanlegget er ikke omsøkt slik den fremstår i dag, og er dermed ikke byggegodkjent.

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.05.2026. utført av Aleksander Vågen.

BYGGEÅR

1860

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1860 og påbygget på 1980-tallet.

Bygningen er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og betongblokker, med en støpt plate på grunnen i kjelleren.

Påbygget har drenerende masser, drenerør og grunnmursplast, mens hoveddelen har drenerende masser.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner i bindingsverk fra 1980-tallet og laft fra byggeåret, utvendig kledd med liggende, enkeltfaset kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, bygget opp av takstoler og sperr fra byggeårene. Taktekkingen er betongtakstein fra 1980-tallet, med lekter, strø og undertak fra samme periode.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, sannsynligvis fra samme årstall som taktekkingen.

Etasjeskillerne er i tre, med bjelkelag fra byggeåret.

Boligen har vinduer av tre med 2-lags glass fra ulike perioder, inkludert 2021, 2017, 1998-2012, 2009, 2000-tallet, 1982 og 1982-1984. Ytterdørene er av tre, hvor hoveddøren og en dør i stuen er fra rundt 2000-tallet, og kjellerdøren er fra 2017. Døren inn til kjellerdelen er av aluminium.

Eiendommen har en terrasse utenfor kjøkkenet, bygget over garasjen med sarnafil som membran og rekkverk av tre. Det er også en terrasse/platting av tre på siden av boligen. En støpt trapp med skifer i trinnene fører opp til hoveddøren, og det finnes en tretrapp på den andre siden av boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

· Det er avvik:

Det er noe mose på taket.

- Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpet ved hoveddøren ledes ut på grunnen. Det er etablert en slags renneløsning her, som leder noe vann vekk.

Nedløpet på fremsiden av boligen mangler 1 meter, slik at vann ledes ut på vegg og grunn her. Det samme gjelder på baksiden av boligen.

Det er overfylte takrenner på baksiden av boligen - og det vokser vekster i disse.

- Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er avvik:

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

· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert stedvis slitt kledning, spesielt ved garasjedøren samt noe på baksiden av boligen, inn mot fjellet.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra

underliggende etg.

· Det er avvik:

Det er manglende dampsperre på kneloftene og ut mot konstruksjonen. Her vil det kunne oppstå varmluftslekkasjer.

Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Det har tidligere vært aktivitet etter mus på loftet.

- Vinduer - 2

Avvik: · Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

· Det er avvik:

Det er noe utvendig slitasje i vinduene, Det er også slitasje i pakningene til vinduene.

- Dører

Avvik: · Det er avvik:

Kjellerdøren tar i karm.

Under aluminiumsdøren er det synlig fukt, noe som tyder på feil utvendig tetting rundt døren.

Det er utvendig slitasje i hoveddøren og døren i stuen.

- Utvendige trapper - 1

Avvik: · Det er avvik:

Det er noe løse stein i trappene.

- Pipe og ildsted

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

- Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik:

Det er saltutslag og økte fuktverdier i gulv/vegg i kjelleren. Fuktverdiene er målt via bruk av overflatesøker, og sammenlignet vegg over bakkenivå mot kjellervegg ut mot terreng.

- Kryp Kjeller

Avvik: · Det er avvik:

Det er registrert avføring etter dyr i den innerste delen av krypkjelleren, mot badet.

Det er registrert fuktverdier i treverket på 15-18 vekt%, som er noe høyt.

Det er kun ventilering via 1 veggventil.

Krypkjelleren er sikret via en flyttbar luke, noe som ikke er helt sikkert med tanke på sikring mot skadedyr.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

- Tekniske Installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

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

Avvik: · Det er avvik:

Vinduet er i våtsonen til badekaret.

Det er en sprukket flis over vinduet.

Det er riss i en flisefuge i dusjsonen.

Det er flere slitte fuger, i overgang mellom flis/tak og flis/dør.

Det er skruerull i våtsonen til dusjen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kun ventilering via åpning av vindu.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Døren er i våtsonen til dusjen.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater Gulv

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

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Høyden mellom topp sluk og topp membran dørterskel er på 1,8-2 cm, mot kravet på 2,5 cm.

Fallet i dusjsonen er ikke jevnt fordelt, slik at fra 40-80 cm utenfor sluket er det flatt. Her vil det ligge igjen vann ved dusjing.

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

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

- Det er avvik:

Membranen er ikke synlig i hjelpesluket.

Det er etablert et hjelpesluk i dusjsonen. Dette er ikke dimensjonert for å være brukt i dusjen, eller som eneste sluk på våtrommet.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er avvik:

Det er høye fuktverdier i treverket i taket/konstruksjonen på garasjen - her er det også fuktmerker. Det er registrert over 20 vekt% i treverket, som viser at det er høy fuktighet i treverket.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

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

· Det er avvik:

· Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Halvparten av gulvet har fall mot dør og baderoms møbel. Området har samme høyde som sluket.

Det er ujevnt fall på gulvet, samt lite fall i dusjsonen. Det er flere flate områder. Ved dusjtest ligger det vann igjen her.

Det er bom i flere av flisene, og det er større riss i samtlige flisefuger.

Det er flere kalde punkt i gulvet.

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

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

· Det er avvik:

Det er ingen synlig membran på badet.

Sluket til badekaret er umulig å kontrollere, da dette er murt inne.

Det er ingen synlig membran på vegg under vasken, som er i våtsonen til vask og badekar.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning - 1

Avvik: · Det er avvik:

Det er en skade fra toalettet, da det har vært avvik knyttet til lekkasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra toalett i hovedetasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Saltutslag i garasje og kjellerstue

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

Ja

Beskrivelse: Da det var lekkasje fra toalettet, kom det en sopp langs vegg, forsikringselskapet var på befaring, og soppen var ufarlig, den ble vasket bort og har ikke kommet igjen.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Akaso Elektro AS

Beskrivelse: Satte opp nytt brannvarslingsanlegg i alle etasjer, byttet ut stikkontakter

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

Ja

Beskrivelse: Det må ha vært flere rom på loftet tidligere, det er bare et stort rom nå. Vi har ikke endret/bygget noe sted.

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

Ja

Beskrivelse: Reguleringsplan viser deler av bryggen som fellesareal. Kommuneplanen vise en tursti som går over bryggeanlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Manglende søknad og godkjenning for kjeller som oppholdsrom Manglende søknad og godkjenning av bryggeanlegg.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Manglende søknad og godkjenning for kjeller som oppholdsrom Manglende søknad og godkjenning av bryggeanlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Skaderapport lekkasje toalett. Det er utarbeidet tilstandsrapport for hele huset i forbindelse med salget.

Kommentar fra selger: Eiendommen selges på vegne av et dødsbo. Salget administreres sammen med en fullmektig som ikke selv har bebodd eiendommen, og som følgelig ikke har noen personlig kjennskap til boligens tekniske tilstand eller historikk. Gjenlevende samboer har bebodd eiendommen i mindre enn ett år, og egenerklærings skjemaet er utfylt etter beste evne basert på samboers begrensede/faktiske kunnskap. Samboer har ikke fagkompetanse til å vurdere boligens tekniske standard. Det oppfordres på det sterkeste til at interessenter og kjøper foretar en spesielt grundig undersøkelse av eiendommen, og setter seg nøye inn i den vedlagte tilstandsrapporten fra byggsakkyndig før det avgis bud.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bygeområde for konsentrert bebyggelse. Området er regulert til bolig, område for boliger med tilhørende anlegg, felles lek, park, friområde i sjø og vassdrag, trafikkområder i vann, allmennyttig samlingslokale, annen veggrunn, kjøreveg, felles avkjørsel, gatetun, kontor, energianlegg, kirke/annen religionsutøvelse, kai og ferdsel.

Eiendommen følger reguleringsplan Privat reg.endring for nordre del av Kalhammeren mellom Dusavikv. og sjøen (plan-ID 1415). Hoveddelen av eiendommen på 287,81 kvm er regulert til boliger under feltnavn eks.bolig. Mindre deler av eiendommen er regulert til park, annet fellesareal og friområde i sjø og vassdrag.. 29.11.1993

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 284,84 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B117. Et delareal på 33,49 kvm er avsatt til friområde med områdenavn FRI593, og et delareal på 1,05 kvm er avsatt til ferdsel med områdenavn FE17.

Det gjøres oppmerksom på at området utenfor tomtegrense mot sjø (øst) er regulert til annet fellesareal. Iht kommuneplan er det tegnet inn gangvei mellom boligen og sjø + opp langs sørsiden av eiendommen mot Dusavikveien. Se vedlagte reguleringskart og kommuneplan.

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming, peis og varmpumper.

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

PARKERINGSFORHOLD

Garasje

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og privat vei (59/567, 59/1944). Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1860. Godkjente tegninger stemplet 26.10.1981 i følge Stavanger kommune. Tillatelse gitt 25.02.1982. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette arbeidet.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.:

- 2.etg.: Opprinnelig godkjent med 3 soverom.
 - Kjeller er ikke byggemeldt til rom for varig opphold. Rommene er dermed ikke godkjente oppholdsrom.
- Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Det gjøres oppmerksom på at dagens bryggeanlegg ikke er byggemeldt + er opparbeidet utenfor dagens tomtgrenser. (Se vedlagt grunnkart og reguleringsplan) Det understrekes at dette dermed ikke er godkjent.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til informasjon gitt ovenfor.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etg.: Gang, bad, kjøkken, stue og terrasse.

2.etg.: Soverom og kott.*

Kjeller: Stue/kjøkken, bad, garasje***

Utvendig bod.

Stor brygge med uteligger (bredde mellom brygge og utligger er på 3,03 meter) og båtheis.**

*Opprinnelig godkjent med 3 soverom.

**Det gjøres oppmerksom på at dagens brygge ikke er byggemeldt + er opparbeidet utenfor dagens

tomtegrenser. Det understrekes at dette dermed ikke er godkjent.

***Etasjen er ikke byggemeldt til rom for varig opphold. Rommene er dermed ikke godkjente oppholdsrom.

Ny kjøper påtar seg ansvaret for overnevnte.

STANDARD

Hentet fra tilstandsrapport datert 26.05.26:

2025:

- Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført i 2025. Dette innebærer blant annet nye spotter bad, termostater, overspenningsvern, dimmere samt diverse arbeid.

2021:

- I 1. etasje er det 4 vinduer fra 2021.
- Det er også 2 vinduer på loftet fra 2021.

2017:

- Det er 2 vinduer i kjelleren fra 2017.
- Kjellerdøren er fra 2017, og har 3-lags glass.

2013:

- Boligen har en varmepumpe på gangen i 1. etasje. Varmepumpen er fra 2013.
- Det er også en varmepumpe på stuen, i 1. etasje, fra 2013.

2012:

- Det er 2 VELUX-vinduer på loftet, fra 1998-2012.

2009:

- 1 stuevindu er fra 2009, og har 3-lags glass.
- Boligen har en varmtvannsbereider på 200 liter. Berederen er fra 2009, og er plassert i kjelleren, på stue/kjøkken.

2000:

- Hoveddøren og døren i stuen er fra ca. 2000-tallet, basert på utseendet.
- 1 vindu på gangen samt 2 på badet er fra 2000-tallet.

1984:

- Det er 3 vinduer på loftet fra 1982-1984.

1982:

- Det er en pipe av tegl, med lecaforing, fra 1982.
- Det er 3 vinduer i 1. etasje, fra 1982.

1980:

- Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra 1980-tallet.
- Lekter, strø og undertak er også fra 1980-tallet.
- Boligens yttervegger er bygget opp av bindingsverk fra 1980-tallet, samt laft fra byggeår

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Følgende medfølger blant annet ikke:

- Hagetrommel i garasjen tas med.
- Steiner som ligger under presenningen ute tas med
- Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med
- Rosa lite skap i gangen følger ikke med

- Hyller i garasjen er ikke fastmontert, så de følger ikke med.

Kommentar fra selger:

- Platetoppen på komfyren vil ikke på, tror det har noe med komfyrvakten å gjøre
- lysskinne i loftstue går ikke på
- Døren i kjellerstuen får en ikke låst utenfra
- Gitter ved hovedinngang har en hengelås, den mangler det nøkkel til

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 72 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 m² Stue/kjøkken, bad og garasje

*Ikke byggemeldt og dermed ikke godkjent til rom for varig opphold.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og stue

99. etasje

BRA-i: 33 m² Soverom og omkleddingsrom/bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m² Terrasse- og balkongareal

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Det er en brygge med utligger. Bredde mellom brygge og utligger er på 3,03 meter.

Dagens brygge er ikke byggemeldt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 222,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 2624,00

Feie- og tilsynsgebyr: kr 495,00

Renovasjon: kr 8551,26
Vann og avløp: kr 10552,64

Totalt: kr 22222,88

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 450 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 800 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 7 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 187 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 206 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 706 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

03.09.1904 - Dokumentnr: 900087 - Fradelingsdokument
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

GRUNNBOKSDATO

11.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

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

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

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

LEGALPANT

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

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo*, og at enkelte av selgerne ikke har bebodd eiendommen. Disse selgerne har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

*Den ene hjemmelshaveren har gått bort, og det er hans arvinger som signerer på vegne av dødsboet. Disse har ikke bebodd boligen, og har ikke kjennskap til eiendommen.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

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

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: smm@notar.no

Mobil: 404 07 662

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Rogatakst AS v/Aleksander Vågen datert 27.05.2026, selgers egenerklæring 14.06.2026, energiattest, grunnkart, reguleringsplankart som følger vedlagt.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg


DUSAVIKVEIEN 95A

Tilstandsrapport utført av Rogatakst AS v/Aleksander Vågen datert 27.05.2026, selgers egenerklæring 14.06.2026, energiattest, grunnkart, reguleringsplankart som følger vedlagt.

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

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Dusavikveien 95 A, 4007 STAVANGER  STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 1692

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 20484-2975

Eiendomsverdi ref nr: RE1800

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

Rogatakst AS

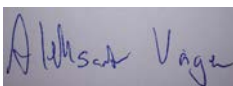
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1860 i Stavanger kommune. Boligen er bygget på i 1980-tallet.

Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og betongblokker.

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

Etasjeskiller i tre.

Takformen er saltak i trekonstruksjon.

Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 1 soverom.

Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.

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

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

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og brygger. Deler av dette tilhører sameiet, og skal være opparbeidet i dialog med tidligere eier.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumper.

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

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra 1980-tallet.

Lekter, strø og undertak er også fra 1980-tallet.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er sannsynligvis fra samme årstall som takteking.

Boligens yttervegger er bygget opp av bindingsverk fra 1980-tallet, samt laft fra byggeår.

Utvendig fasade består av liggende, enkeltfaset kledning.

Loftet er innredet med soverom og omkleddingsrom/bod.

Takformen er saltak.

Taket er bygget opp av takstoler og sperr fra byggeårene.

Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Det er tregulv, malte plater og panel på veggene og i skråtaket.

Takhøyden på soverommet er på 3,3 meter.

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

I 1. etasje er det 4 vinduer fra 2021. Det er også 2 vinduer på loftet fra 2021.

Det er 2 vinduer i kjelleren fra 2017.

Det er 2 VELUX-vinduer på loftet, fra 1998-2012.

1 stuevindu er fra 2009, og har 3-lags glass.

1 vindu på gangen samt 2 på badet er fra 2000-tallet.

Det er 3 vinduer i 1. etasje, fra 1982.

Det er 3 vinduer på loftet fra 1982-1984.

Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre.

Hoveddøren og døren i stuen er fra ca. 2000-tallet, basert på utseendet.

Kjellerdøren er fra 2017, og har 3-lags glass.

Døren inn til kjellerdelen er av aluminium.

Det er en terrasse utenfor kjøkkenet, på 20m².

Terrassen er bygget over garasjen, og har sarnafil som membran.

Rekkverket er av tre, og er på over 100 cm høyt.

Det er en terrasse/platting av tre på siden av boligen, på ca. 45m² og ein platting på ca. 7m².

Terrassen/plattingen har terrassebord som gulv, plattingen har steinheller.

Det er en støpt trapp opp til hoveddøren og på siden av boligen.

Det er en tretrapp på den andre siden av boligen.

Trappen opp til hoveddøren har skifer i trinnene

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har skifer ved ytterdøren. Resterende rom har parkett på gulvet. På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det synlige bjelker, malte plater samt takess.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Det er en pipe av tegl, med lecaforing, fra 1982.

Det er en peis i stuen i 1. etasje.

Sotluken er plassert i kjelleren, på stuen.

Deler av kjelleren er under terreng.

Det er flis på gulvet, synlige grunnmursvegger og malte plater i taket.

Det er ventilering via veggventiler.

Det er en krypkjeller under stuen i 1. etasje.

Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og asfaltplater opp mot boligen.

Det er ventilering via 1 veggventil.

Det er en trapp opp til loftet, samt en trapp mellom nivåene i 1. etasje.

Trappene er av tre.

Det er en tretrapp ned til kjelleren.

Trappen har åpne trinn, og det er montert rekkverk.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og malte plater i taket.

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett(demontert), innmurt badekar og dusjnische med foldbare glassvegger.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har ventilering en elektrisk vifte i veggen.

Bad kjeller:

Badet har flis, glassbyggersteinvegger og malte plater på veggene.
Det er malt gips i taket.

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er en innmurt vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne.

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i skyvedøren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje er av nyere dato, og er fra Drømmekjøkkenet.

Det er slette, malte fronter.

Benkeplaten er av stein.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er montert en waterguard under vasken, samt en komfyrvakt

over koketoppen, i taket. Det er også montert en Quooker på

kjøkkenet.

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.

Ventilatoren har avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet i kjelleren er et enklere tekjøkken fra IKEA.

Kjøkkenet er av nyere dato.

Det er hvite, slette fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er flis på gulvet, synlige grunnmursvegger og malt gips i taket.

Vannrør er av rør-i-rør og kobber, samt at avløpsrør er av plast.

Det er etablert opplegg til vaskemaskin i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber.

Røropplegget er av eldre, ukjent dato.

Hovedstoppekranen er plassert på kjøkkenet i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.

Røropplegget er fra eldre, ukjent dato.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmepumpe på gangen i 1. etasje.

Varmepumpen er fra 2013.

Det er også en varmepumpe på stuen, i 1. etasje, fra 2013.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.

Berederen er fra 2009, og er plassert i kjelleren, på stue/kjøkkenet.

Her er det flis på gulvet samt et sluk i gulvet.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende, ukjent alder og utførelse.

Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Disse er av nyere dato.

Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Påbygget har drenerende masser, drenerør og grunnmursplast.

Hoveddelen har drenerende masser.

Boligen har grunnmurer av lødd stein, tegl og betongblokker.

Det er en støttemur ved inngangspartiet, ved bossdunkene. Muren

er av leca.

Det er fall inn mot boligens bakside, og ved garasjen.

Det er flatt terreng på nedsiden av boligen, samt på sidene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

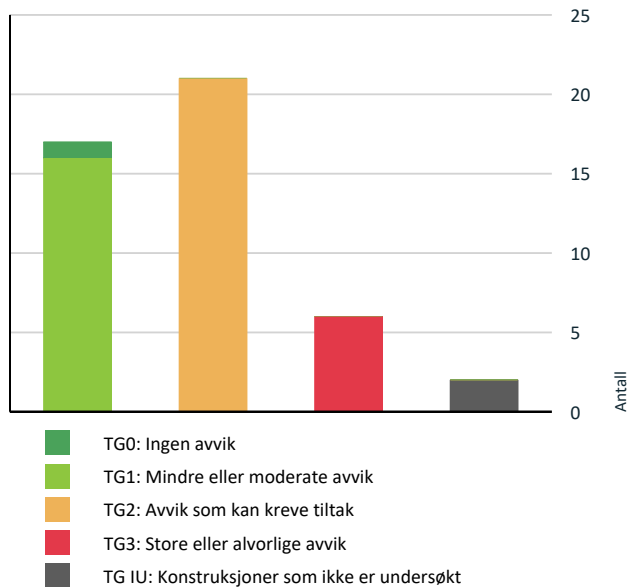
[Gå til side](#)

Enebolig

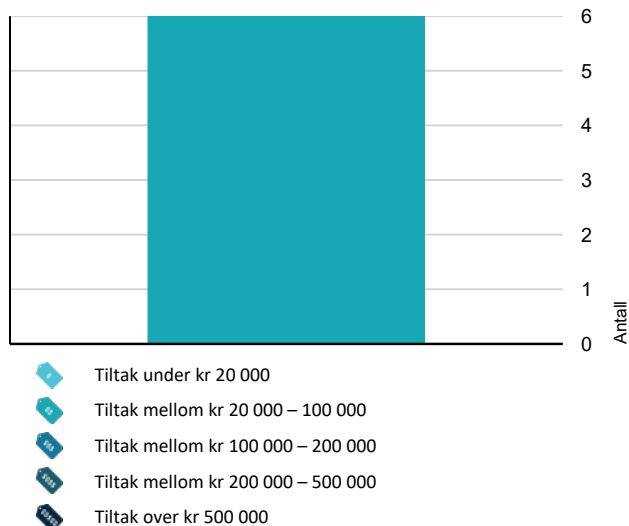
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 1 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK









- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1860

Kommentar

Boligen er bygget på på 1980-tallet.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekkingen er fra 1980-tallet, basert på påbyggingsinformasjon om boligen. Lekter, strø og undertak er også fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Mosen anbefales fjernet for å hindre unormal slitasje på taksteinen, og for å forlenge levealderen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er sannsynligvis fra samme årstall som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpet ved hoveddøren ledes ut på grunnen. Det er etablert en slags renneløsning her, som leder noe vann vekk.

Nedløpet på fremsiden av boligen mangler 1 meter, slik at vann ledes ut på vegg og grunn her. Det samme gjelder på baksiden av boligen.

Det er overfylte takrenner på baksiden av boligen - og det vokser vekster i disse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

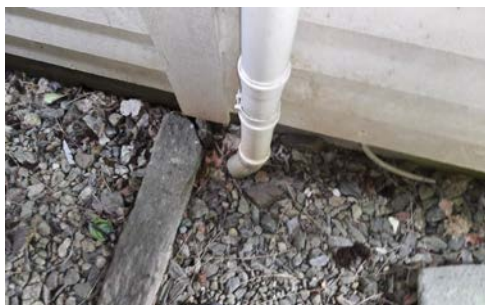
Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Rens av takrenner må påregnes for å hindre vanntrykk mot bolig og vegg.

Nedløp bør utbedres slik at disse leder til drens, slik at det ikke blir unormal slitasje på vegg og mye vann i grunnen.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av bindingsverk fra 1980-tallet, samt laft fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, enkeltfaset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert stedvis slitt kledning, spesielt ved garasjedøren samt noe på baksiden av boligen, inn mot fjellet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

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

Slitte bord kan byttes lokalt for å hindre følgeskader og for å gi økt levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Loftet er innredet med soverom og omkleddingsrom/bod.

Takformen er saltak.

Taket er bygget opp av takstoler og sperr fra byggeårene. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon. Kneloftene er brukt til lagring på befaringsdagen.

Det er tregulv, malte plater og panel på veggene og i skråtaket.

Takhøyden på soverommet er på 3,3 meter. Her er det skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er manglende dampsperre på kneloftene og ut mot konstruksjonen. Her vil det kunne oppstå varmluftslekkasjer.

Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Det har tidligere vært aktivitet etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom takkonstruksjon og loft/1. etasje, slik at disse kan tettes. Dette vil sørge for at det ikke oppstår varmluftslekkasjer, som igjen lager kondens/fukt.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene/panelen.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen. Dette bør undersøkes - tiltak kan ikke utelukkes, basert på ovennevnte avvik, for å hindre følgeskader.

Det bør kartlegges omfang av mus på loftet. Det kan ikke utelukkes utbedring av dampsperre og bytting av isolasjon, på grunn av tidligere spor etter mus.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

I 1. etasje er det 4 vinduer fra 2021. Det er også 2 vinduer på loftet fra 2021.

Det er 2 vinduer i kjelleren fra 2017.

Det er 2 VELUX-vinduer på loftet, fra 1998-2012.

1 stuevindu er fra 2009, og har 3-lags glass.

1 vindu på gangen samt 2 på badet er fra 2000-tallet.

TG 2 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er 3 vinduer i 1. etasje, fra 1982.

Det er 3 vinduer på loftet fra 1982-1984.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er noe utvendig slitasje i vinduene, Det er også slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakninger. Vinduene kan punktere plutselig på grunn av alderen.



Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren og døren i stuen er fra ca. 2000-tallet, basert på utseendet.
Kjellerdøren er fra 2017, og har 3-lags glass.
Døren inn til kjellerdelen er av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdøren tar i karm.

Under aluminiumsdøren er det synlig fukt, noe som tyder på feil utvendig tetting rundt døren.
Det er utvendig slitasje i hoveddøren og døren i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korrekt tetting under aluminiumsdøren må utføres. Samtidig må det byttes noe treverk under døren, da dette er fuktig og har noen skader. Dette vil også føre til at det ikke kommer inn vann i garasjen.
Kjellerdøren anbefales justert noe, slik at den ikke tar i karm.
Utvendig vedlikehold av dørene anbefales gjennomført for økt levetid.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor kjøkkenet, på 20m².
Terrassen er bygget over garasjen, og har sarnafil som membran.
Rekkverket er av tre, og er på over 100 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høye fuktverdier i treverket i taket/konstruksjonen på garasjen - her er det også fuktmerker. Det er registrert over 20 vekt% i treverket, som viser at det er høy fuktighet i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må undersøkes nærmere om hvor det lekker inn vann i konstruksjonen. Dette kan forsøkes utbedret lokalt. Det kan ikke utelukkes legging av ny membran, samt bytte av enkelte sponplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Det er en terrasse/platting av tre på siden av boligen, på ca. 45m² og ein platting på ca. 7m².
Terrassen/plattingen har terrassebord som gulv, plattingen har steinheller.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en støpt trapp opp til hoveddøren og på siden av boligen. Det er en tretrapp på den andre siden av boligen.
Trappen opp til hoveddøren har skifer i trinnene

TG 2 Utvendige trapper - 1

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

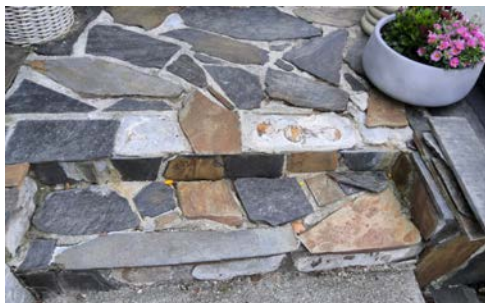
- Det er avvik:

Det er noe løse stein i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stenen anbefales utbedret lokalt for økt trygghet og gåkomfort i trappene.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har skifer ved ytterdøren. Resterende rom har parkett på gulvet. På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det synlige bjelker, malte plater samt takess.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2,2 cm. Det er målt på kjøkkenet og stuen.
Loft: 5 cm.
Kjeller: 7 cm. Det er fall mot sluket i gulvet på stuen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvene kan rettes av ved behov. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før overflatene renoveres.

Estimatet baserer seg på lokalutbedringer ved renovering av gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er en pipe av tegl, med lecaforing, fra 1982.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren, på stuen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Når en elementpipe eldes, kan lecaen over tid bli påvirket av værforhold og temperaturvariasjoner, noe som kan føre til nedbrytning av materialet. Dette kan resultere i sprekker eller brudd i pipen. I tillegg kan fuktighet og kondens som dannes inni pipen bidra til nedbrytning og svekkelse av lecaen. Dette kan føre til lekkasjer eller andre problemer med pipen. Derfor anbefales det at pipen blir undersøkt av en murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjelleren er under terreng.
Det er flis på gulvet, synlige grunnmursvegger og malte plater i taket.
Det er ventilering via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag og økte fuktverdier i gulv/vegg i kjelleren. Fuktverdiene er målt via bruk av overflatesøker, og sammenlignet vegg over bakkenivå mot kjellervegg ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagens oppbygging av kjelleren gjør at det ikke er mulige tiltak innvendig.
For å få ned fuktnivåene, se punkt om drenering.
Det kan ikke utelukkes tiltak om man skal gjøre endringer på innvendig oppbygging/konstruksjon.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under stuen i 1. etasje.
Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og asfaltplater opp mot boligen.
Det er ventilering via 1 veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avføring etter dyr i den innerste delen av krypkjelleren, mot badet.
Det er registrert fuktverdier i treverket på 15-18 vekt%, som er noe høyt.
Det er kun ventilering via 1 veggventil.
Krypkjelleren er sikret via en flyttbar luke, noe som ikke er helt sikkert med tanke på sikring mot skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få ned fuktnivåer i krypkjelleren, kan man se på punkt om drenering, eller øke ventileringen av krypkjelleren. Dette vil medføre at fuktnivåene synker, som igjen minsker risikoen for følgeskader/fuktskader over tid.
Det må kartlegges omfang og type dyr. Det kan ikke utelukkes videre tiltak/sanering her.
Luken i front anbefales byttet, slik at det ikke er noen gliper her/tilkomst for dyr.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp opp til loftet, samt en trapp mellom nivåene i 1. etasje.
Trappene er av tre.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er en tretrapp ned til kjelleren.
Trappen har åpne trinn, og det er montert rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er plassert en vaskemaskin ved bodområdet i underetasjen. Her er det opplegg til vaskemaskin, samt et sluk i gulvet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er i våtsonen til badekaret.
Det er en sprukket flis over vinduet.
Det er riss i en flisefuge i dusjsonen.
Det er flere slitte fuger, i overgang mellom flis/tak og flis/dør.
Det er skruehull i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved normal bruk av badekaret er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.
Flis og fuger kan fjernes og monteres ved behov. Avvikene fremstår kosmetiske. Dersom det er utvikling av avvik, bør det gjøres nærmere undersøkelser.
Da kan det ikke utelukkes tiltak fremover.
Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat/uten membranoppbrett.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av gulvet har fall mot dør og baderomsmøbel. Området har samme høyde som sluket.

Det er ujevnt fall på gulvet, samt lite fall i dusjsonen. Det er flere flate områder. Ved dusjtest ligger det vann igjen her.

Det er bom i flere av flisene, og det er større riss i samtlige flisefuger.

Det er flere kalde punkt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

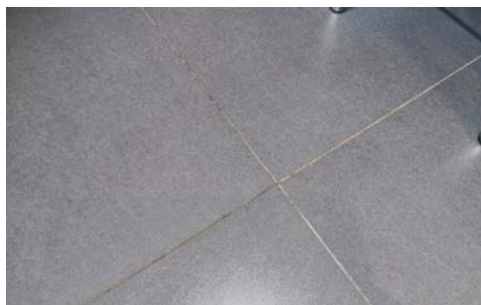
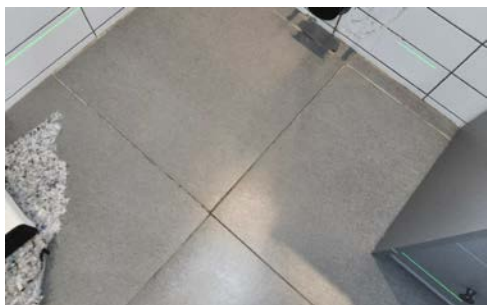
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke. Flis kan tas opp igjen og monteres. For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekkasjer/følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et purussluk i dusjsonen.
Membranen er ikke synlig grunnet sluktype.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig membran på badet.
Sluket til badekaret er umulig å kontrollere, da dette er murt inne.
Det er ingen synlig membran på veggen under vasken, som er i våtsonen til vask og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.

Det må etableres membran i våtsonen til badekaret for å hindre følgeskader ved vannsprut.

Det anbefales at det etableres bedre tilgang til sluk, slik at sluket kan jevnlig sjekkes og renses.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, innmurt badekar og dusjnisje med foldbare glassvegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Badet har opplegg til et vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en skade fra toalettet, da det har vært avvik knyttet til lekkasje.

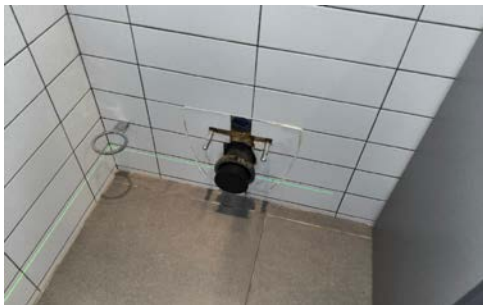
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres utbedringer vedrørende gulv og vegg. Eier har en egen rapport på dette.

Utbedringer knyttet til dette må påregnes, men det anbefales gjort i forbindelse med de andre avvikene på badet, på bakgrunn av kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilering en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kun ventilering via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

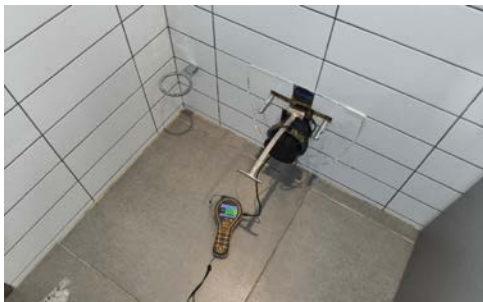
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen. Det er også sjekket for fukt i treverket til toalett-kassen.

Det kan ikke utelukkes skjulte skader på bakgrunn av lekkasjen fra toalettet.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årstall og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis, glassbyggersteinvegger og malte plater på veggene. Det er malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

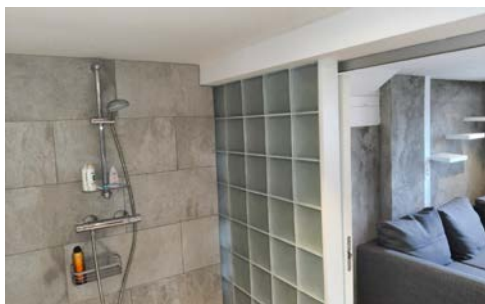
- Det er avvik:

Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Her er det risiko for at vann kan sprute ut i stuen.



KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Varmekablene er avslått på befaringsdagen.
Dørterskelen er flat.
Det er stedvis flatt gulv med noe fall mot dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høyden mellom topp sluk og topp membran dørterskel er på 1,8-2 cm, mot kravet på 2,5 cm.
Fallet i dusjsonen er ikke jevnt fordelt, slik at fra 40-80 cm utenfor sluket er det flatt. Her vil det ligge igjen vann ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekkasjer/følgeskader.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et hjelpesluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Membranen er ikke synlig i hjelpesluket.

Det er etablert et hjelpesluk i dusjsonen. Dette er ikke dimensjonert for å være brukt i dusjen, eller som eneste sluk på våtrommet.

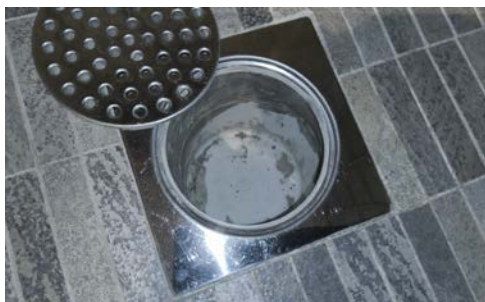
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.

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

For å lukke avviket vedrørende sluktype, må denne byttes, slik at vannmengde kan tas unna iht. krav. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før badet renoveres.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en innmurt vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i skyvedøren.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene består av glassbyggersteinvegger samt yttervegger. Hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av nyere dato, og er fra Drømmekjøkkenet. Det er slette, malte fronter. Benkeplaten er av stein. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken, samt en komfyrvakt over koketoppen, i taket. Det er også montert en Quooker på kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen. Ventilatoren har avtrekk ut av boligen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er et enklere tekjøkken fra IKEA. Kjøkkenet er av nyere dato. Det er hvite, slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flis på gulvet, synlige grunnmursvegger og malt gips i taket. Vannrør er av rør-i-rør og kobber, samt at avløpsrør er av plast. Det er etablert opplegg til vaskemaskin i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er av eldre, ukjent dato. Hovedstoppekranen er plassert på kjøkkenet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

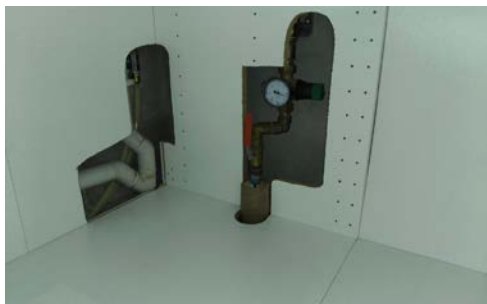
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra eldre, ukjent dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.

Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til

lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på gangen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2013.

Det er også en varmepumpe på stuen, i 1. etasje, fra 2013.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig service på varmepumpen, for økt levetid. Dette kan også gi en pekepinn på gjenværende levetid på varmepumpen, og om det er behov for tiltak fremover.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2009, og er plassert i kjelleren, på stue/kjøkken.
Her er det flis på gulvet samt et sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av varierende, ukjent alder og utførelse.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Disse er av nyere dato.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger noe dokumentasjon på utført arbeid i 2005.
Det er utført en sjekk av det elektriske anlegget i september 2025 - hvor flere av avvikene er lukket:
Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført i 2025. Dette innebærer blant annet nye spotter bad, termostater, overspenningsvern, dimmere samt diverse arbeid. Se samsvarserklæringen og rapporten for full oversikt.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger lite dokumentasjon på utført arbeid på boligen.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangler og at anlegget er av ukjent årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Påbygget har drenerende masser, drenerør og grunnmursplast.
Hoveddelen har drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer

rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.

Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.

Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmurer av lødd stein, tegl og betongblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur ved inngangspartiet, ved bossdunkene. Muren er av leca.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall inn mot boligens bakside, og ved garasjen.

Det er flatt terreng på nedsiden av boligen, samt på sidene.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 10 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.

Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Det anbefales undersøkes nærmere, slik at tilstand kan avdekkes, og slik at det kan avgjøres om det er behov for tiltak eller ei.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Takhøyden i underetasjen er under 2 meter, slik at rommene ikke er godkjent for varig opphold.

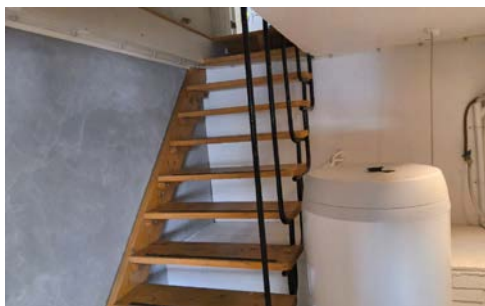
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk, mindre mellomrom og håndløpere anbefales etablert for økt sikkerhet.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende flom på eiendommen.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

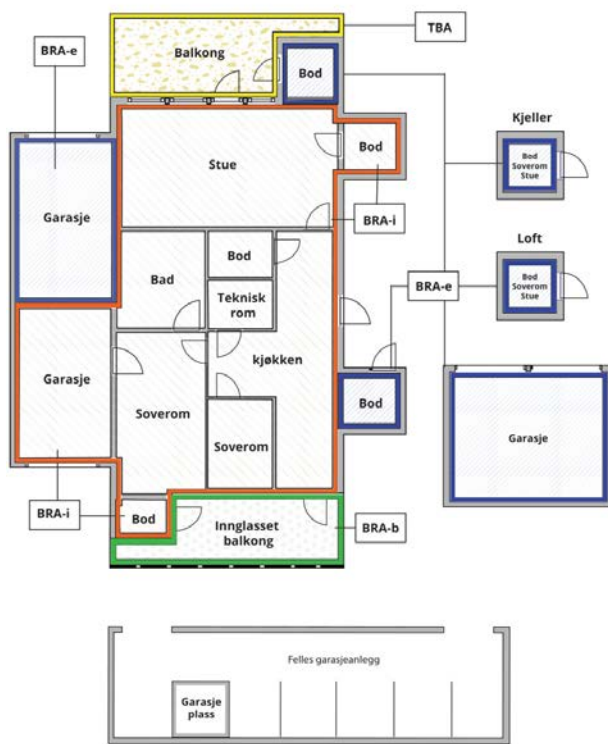
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 bruktendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	88			88	72		88
Loft	33			33		34	67
Kjeller	53			53		5	58
SUM	174				72	39	213
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, stue		
Loft	Soverom, omkleddingsrom/bod		
Kjeller	Stue/kjøkken, bad, garasje		

Kommentar

Det er en brygge med utligger. Bredde mellom brygge og utligger er på 3,03 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Tina Opstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1692		0	319.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dusavikveien 95 A

Hjemmelshaver

Helland Inge, Opstad Tina

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Ukjent tilkobling.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og brygger. Deler av dette tilhører sameiet, og skal være opparbeidet i dialog med tidligere eier.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.05.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0144/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Rune Helland	Tina Opstad
Gateadresse	
Dusavikveien 95A	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4007
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Inge Helland
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	4428164

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra toalett i hovedetasjen.

Initialer selger: LRH, TO

1

Document reference: 12-0144/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det må ha vært flere rom på loftet tidligere, det er bare et stort rom nå. Vi har ikke endret/bygget noe sted.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Reguleringsplan viser deler av bryggen som fellesareal. Kommuneplanen vise en tursti som går over bryggeanlegg.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Manglende søknad og godkjenning for kjeller som oppholdsrom Manglede søknad og godkjenning av bryggeanlegg.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Manglende søknad og godkjenning for kjeller som oppholdsrom Manglede søknad og godkjenning av bryggeanlegg.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skaderapport lekkasje toalett. Det er utarbeidet tilstandsrapport for hele huset i forbindelse med salget.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Eiendommen selges på vegne av et dødsbo. Salget administreres sammen med en fullmektig som ikke selv har bebodd eiendommen, og som følgelig ikke har noen personlig kjennskap til boligens tekniske tilstand eller historikk. Gjenlevende samboer har bebodd eiendommen i mindre enn ett år, og egenerklæringsskjemaet er utfyllt etter beste evne basert på samboers begrensede/faktiske kunnskap. Samboer har ikke fagkompetanse til å vurdere boligens tekniske standard. Det oppfordres på det sterkeste til at interessenter og kjøper foretar en spesielt grundig undersøkelse av eiendommen, og setter seg nøye inn i den vedlagte tilstandsrapporten fra byggsakkyndig før det avgis bud.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars RUne Helland	29757b13d1b1323da346e b51c86622462c7c5851	14.06.2026 17:33:28 UTC	Signer authenticated by One time code

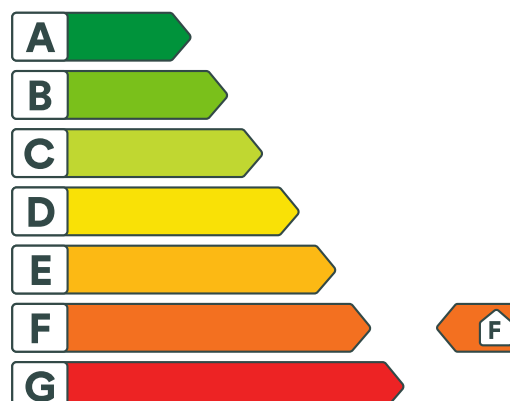
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Opstad	15bf183c1c4e5b506c4963 8494cd226b06b251a6	14.06.2026 17:30:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0144/26

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



Adresse Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER	
Dato for energimerking 18.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-313703
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4623649
Gårdsnummer 59	Bruksnummer 1692
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1860	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 174,0 m²	Oppvarmet bruksareal 154,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
338,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 286,33 kWh/m²	Totalt levert pr. år 44 095 kWh
---	---



Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER



Detaljering

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



Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Grunnkart

Adresse: Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1692/0/0
Dato: 2026-06-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Grunnkart

Adresse: Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1692/0/0
Dato: 2026-06-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Eiendomskart med grenser

Adresse: Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1692/0/0
Dato: 2026-06-04
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1692/0/0

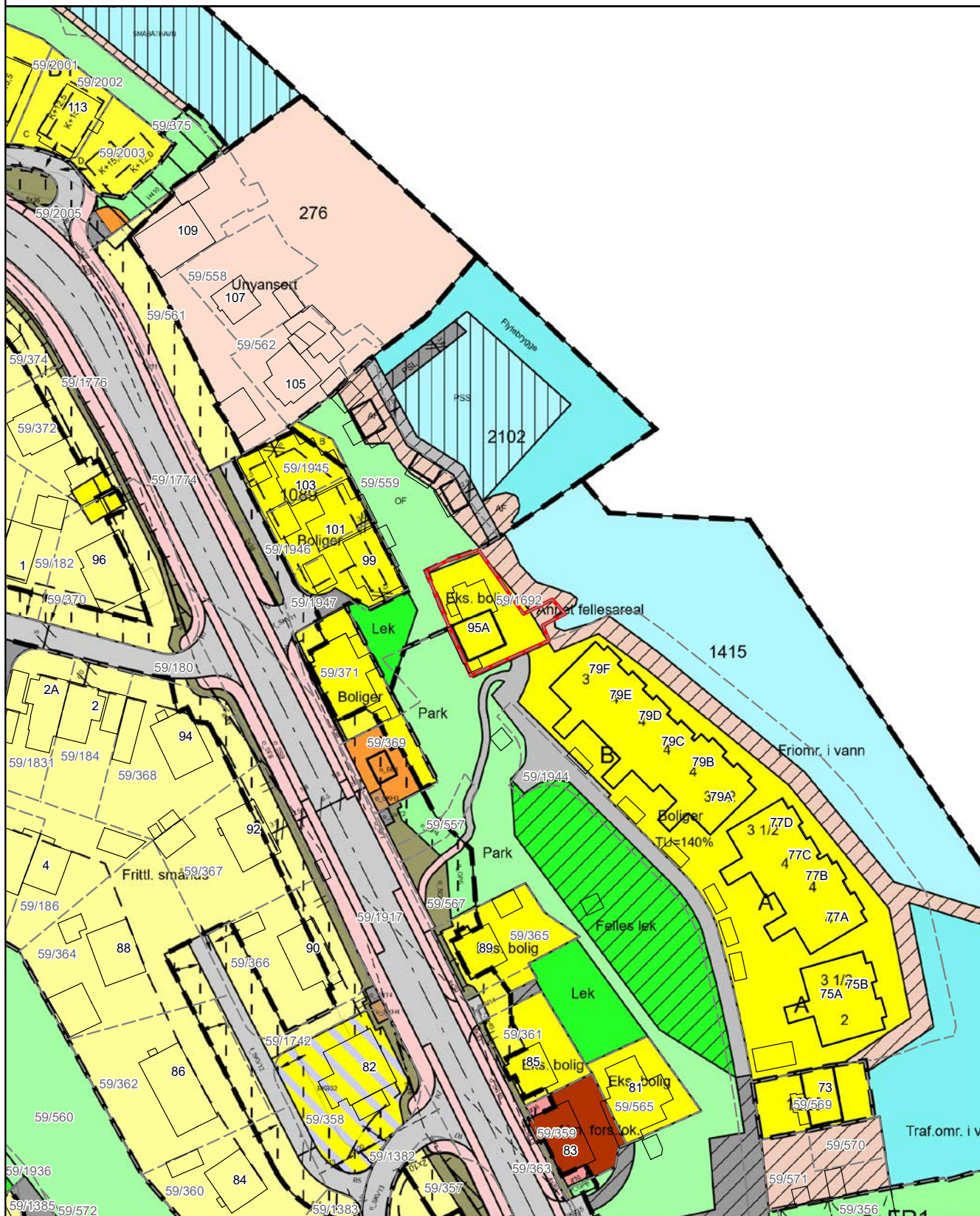
Dato: 2026-06-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1415

Ikrafttredelsesdato: 29.11.1993

Stavanger
kommune

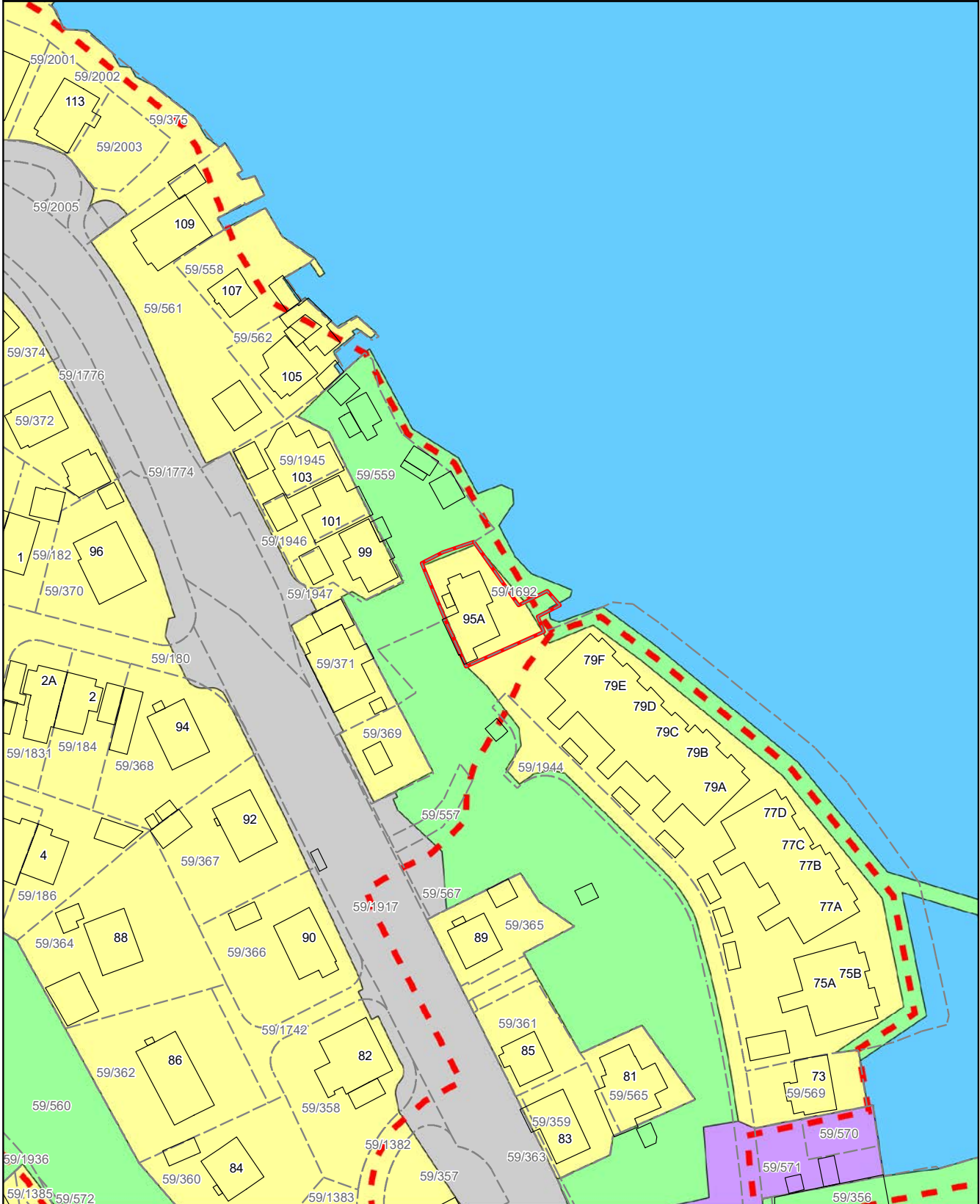


Kommuneplan

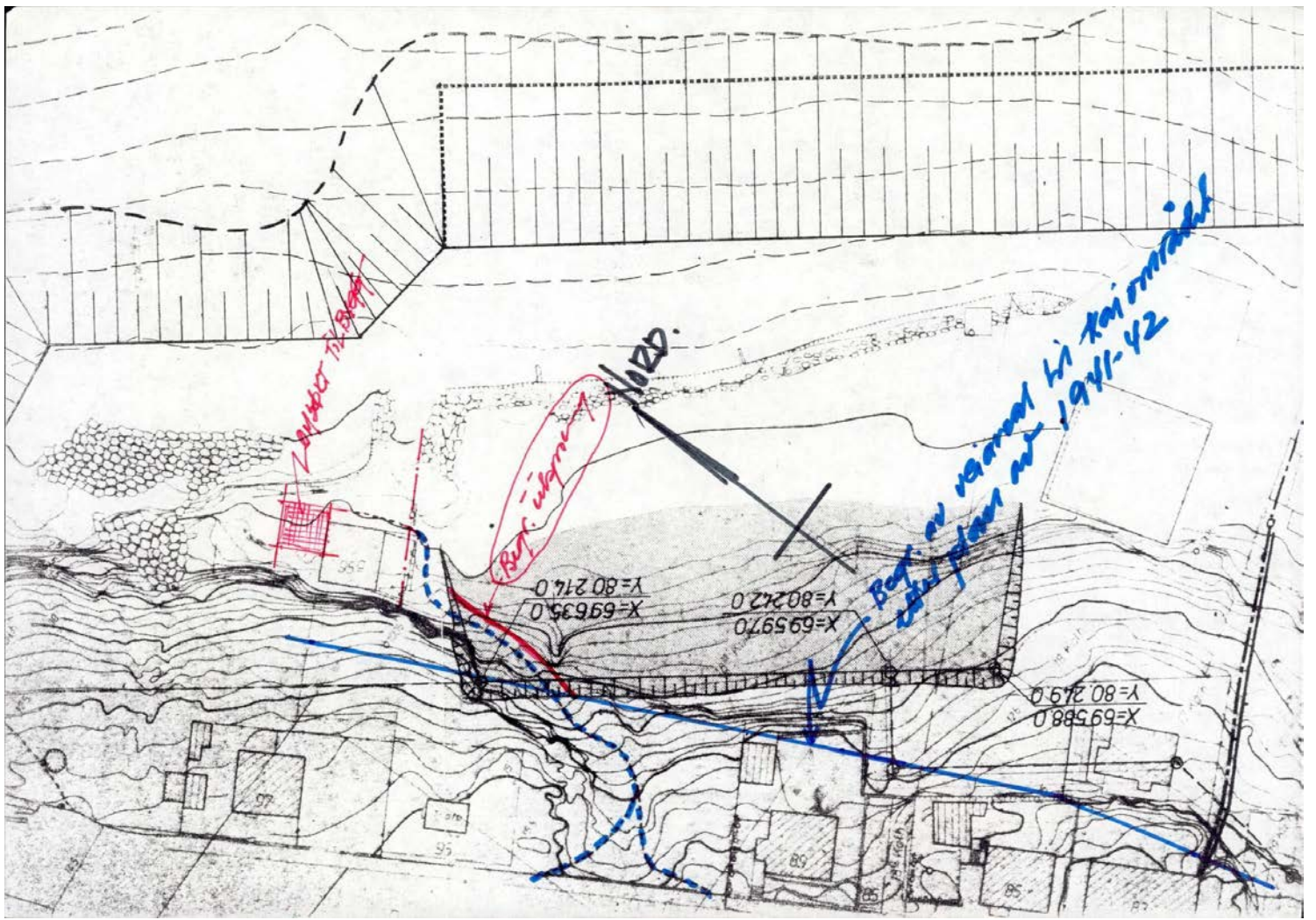
Adresse: Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1692/0/0
Dato: 2026-06-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

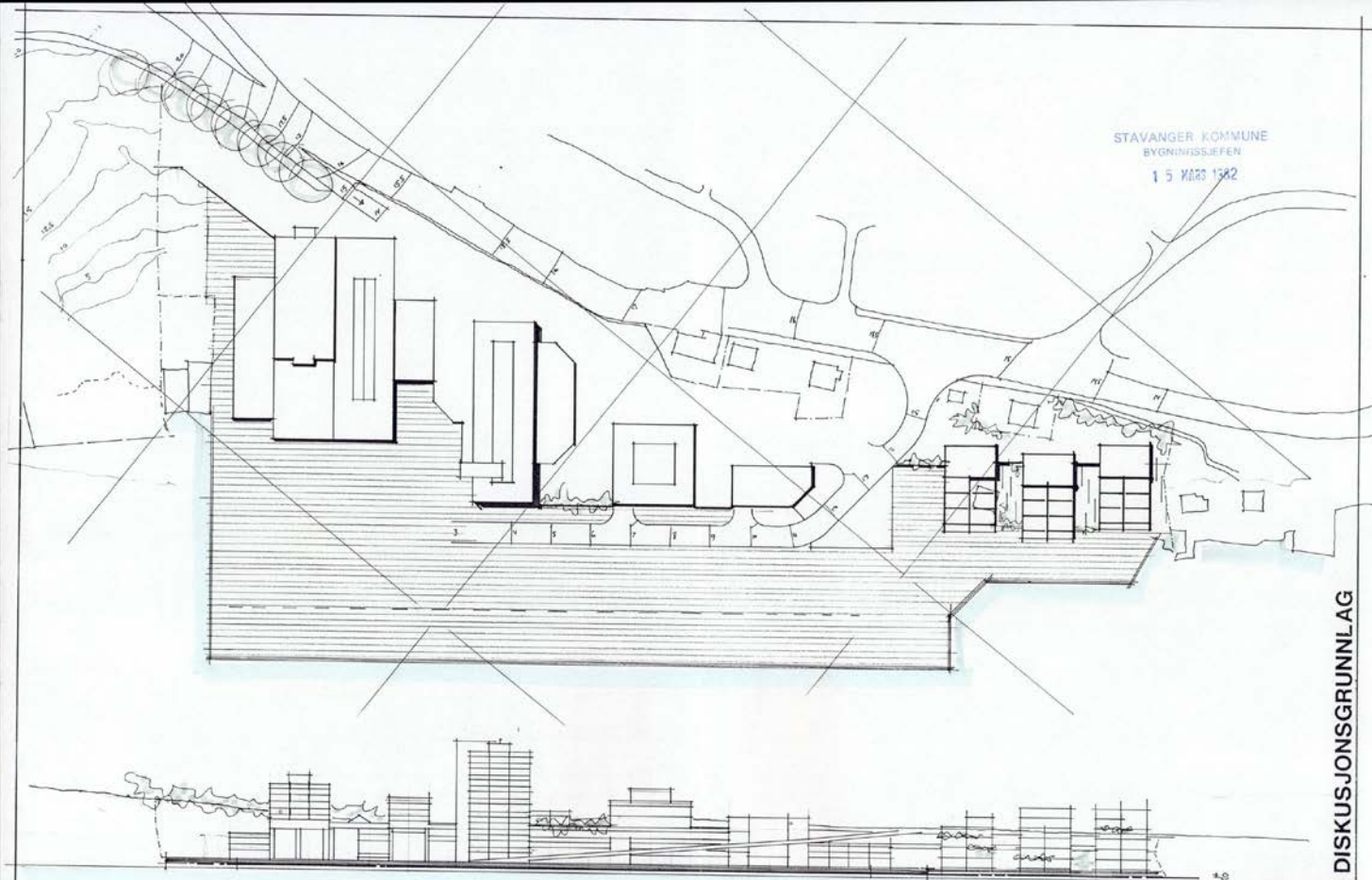
Stavanger
kommune



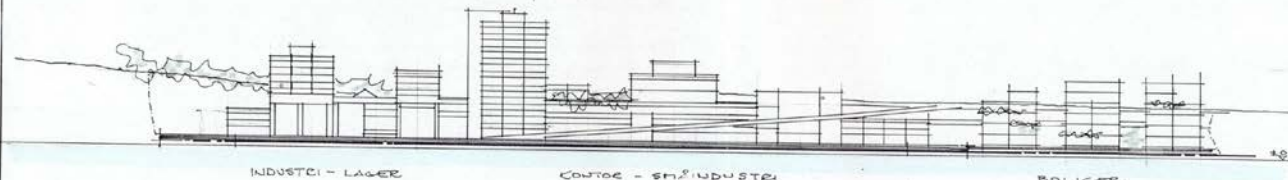




STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
1 5 MARS 1982



DISKUSJONSGRUNNLAG



INDUSTRI - LAGER

KONTOR - SMÅINDUSTRI

BOLIGER

OLAV WILG AS
DUSAVIKVEIEN
2022 10 03 82 537



BRANDSBERG-DAHL'S
ARKITEKTONTOR AS
PROSJEKTOR OG BYGGESTYREDE
TELEFON 041 178 11

Kartutsnitt over:
Dusavigveien 95 A.
M=1:500, Areal=280m²
Kartref.N-13 IV

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Stavanger Oppmålingsvesen, 23.9.81

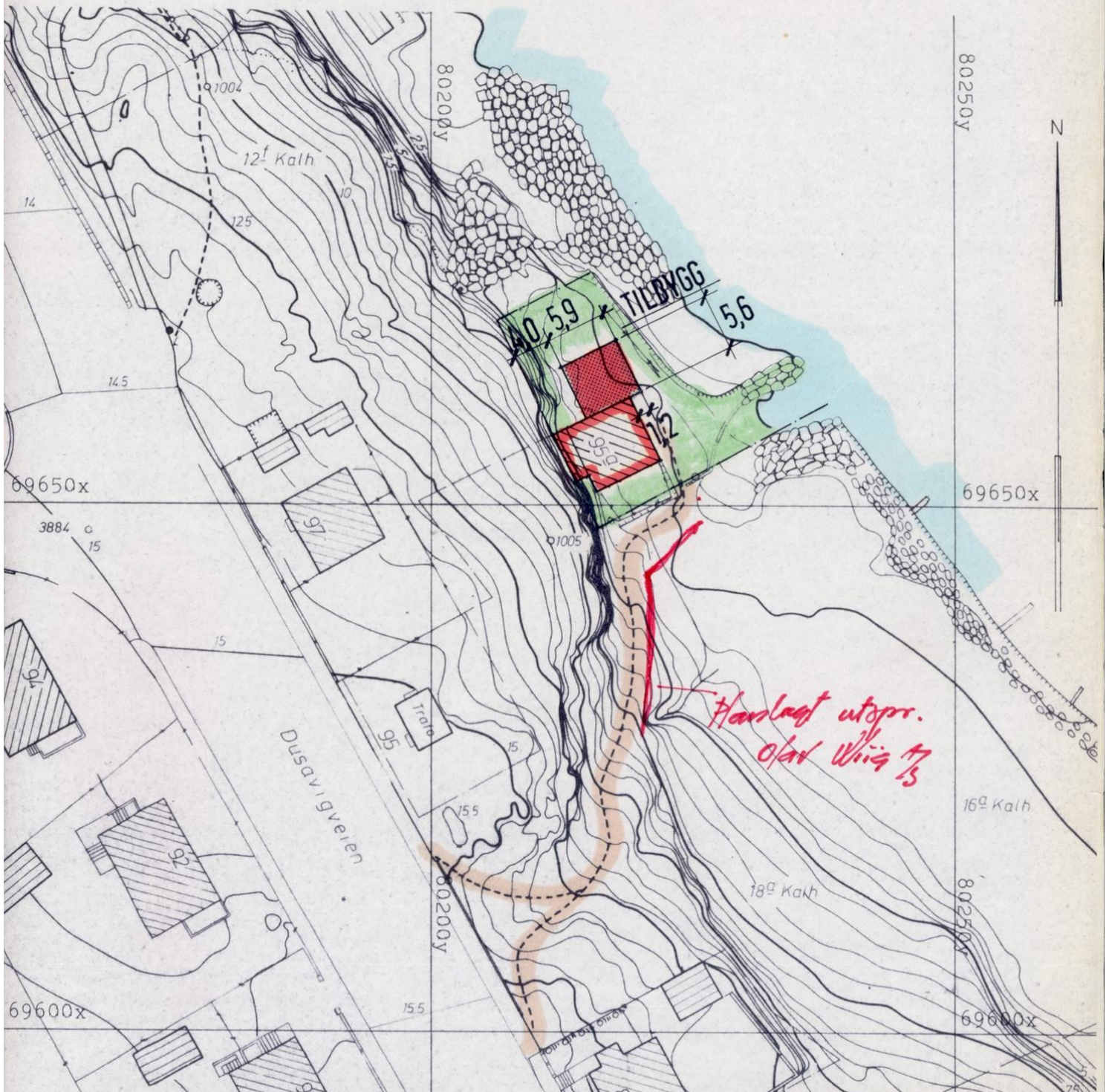
Olav Wiig
Olav Wiig Larsen
avd. led.

Stavanger Kommune 26 OKT. 1981
BYGNINGSSETATENE

4 NOV 1981
A.503.1 Jnr. 4576

T. Andreassen

Hjemmelshaver: Bodvar Alfarnes
Kalhammaren 12f: Olav Wiig A/S
" 16a: " "
" 18a: " "





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

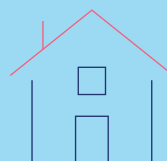
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0144/26

Adresse: Dusavikveien 95A, 4007 STAVANGER, gnr. 59,
bnr. 1692 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/