Bjørkelunden 10

STAVANGER

notar

Prisantydning Kr. 6 990 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 198/209 kvm

Megler Rizwan Malik **Tlf** 913 29 949

NOTAR.NO

notar

Bjørkelunden 10

Innholdsrik enebolig - Meget etterspurt beliggenhet - Flott utsikt til Gandsfjorden

Adresse	Bjørkelunden 10 4018 STAVANGER
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 206 490,-
Totalpris	Kr 7 183 740,-
BRA-i/BRA Total	198/209 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1958
Soverom	5

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig beliggende i et attraktivt område på Vaulen med flott utsikt til Gandsfjorden. Denne boligen har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Boligen har i første etasje en romslig entre'/ gang med god plass til sko og yttertøy, 2 soverom herav ett med balkong, stort bad, stue med vedovn, peis, varmepumpe og flott utsikt, kjøkken med god plass til spisebord. I boligens andre etasje har vi 3 gode soverom og wc. Det er tilgang til Telia tv og internett, garasje med automatisk port og carport. Boligen har en enkel standard, renovering og oppussing må påregnes. Boligen har en attraktiv og etterspurt beliggenhet på Vaulen med pent opparbeidet hage. Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER

Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	90

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

10

Stue

Stue

Stue

Stue

Kjøkken

Kjøkken

Spisestue

Stue

Spisestue

Stue

Soverom

Bad

Bad

Soverom

Bod

Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Dette området er et av de mest attraktive områdene i regionen, med nærhet til alt man måtte ønske. Området preges hovedsakelig av villabebyggelse og av at nabolaget har en god spredning demografisk. Her er det flotte frilufts og turmuligheter i umiddelbar nærhet, med Sørmarka som det som først kan nevnes. Litt lenger unna ligger Vaulen badeplass som man renner ned til på sykkel på 5 minutt. Dette er områder som er veldig populære for barn og familier alle årstider og gir unike muligheter for de som er så heldige å bo i området.
Det er et stort antall butikk og shoppingmuligheter i kort avstand til boligen. Både på Mariero og Hinna/Jåttå er tilbudene mange og i gangavstand. Litt lenger unna er muligheten i Hillevåg, representert av f.eks Kilden kjøpesenter.
Det er også mange restauranttilbud i nærheten hvor Pizzabakeren, McDonalds, Foodcourten og The Shack er på Mariero. På Hinna er andre eksempler som Ostehuset, Phad Thai, Delikatessen, Zip 4020 og Sabi Sushi.
Først og fremst er dette familiens område. Det er mange barnehager samt skoler for alle alderstrinn i nærheten. Vaulen barneskole er i meget kort gangavstand, det samme gjelder Kristianslyst Ungdomsskole, Hetland Videregående og Steinerskolen.
Sørmarka arena er en 8 minutters sykkeltur mot nord- mens fotballbaner, håndball- og svømmehall, danseskole og mange andre alternativ er innen 5 minutters avstand.
Et eldorado for liten og for stor.

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER
22-0100/26

SELGER
Inger Siri Helland
Sidsel Torun Helland
Tone Helen Helland

MATRIKKEL
Gårdsnummer 17, bruksnummer 1017, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
E

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er 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 509 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiet tomt som er bebygget og pent opparbeidet.

TAKST
Tilstandsrapport datert 03.08.2026. utført av Teft Eiendom AS.

BYGGEÅR
1958

BYGGEMÅTE
ENEBOLIG

Utvendig:

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner i metall og plast. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av alder. Noe rust korrosjon på klammer til nedløp. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år. Takrenner og nedløp i metall en forventet levetid på 5 - 15 år.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med sperrer bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperrer 90 cm. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjonen som er igjenkledd og har ikke tilstrekkelig innvendig tilkomst for kontroll. Lufting er derfor ikke kontrollert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Fasader med liggende bordkledning og teglstein. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Vindtetting er skjult i konstruksjonen og er derfor ikke kontrollert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vindu med 1, 2 og 3 lags glass.

Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Ytterdører: Inngangsdør/skyvedør i stue med to lag glass. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong/altan med adkomst fra soverom og stue (2 stk).

Det er lagt plater under altan/balkong med adkomst fra stue for avrenning av overflatevann.

Innfesting er skjult i konstruksjonen og er ikke kontrollert.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse er 15–30 år.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskille med trebjelkelag. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent. Åpen peis i kjeller. Peis med innsats og vedovn i stue 1 etasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Kjelleren er kledd med panel på vegger og tak. Gulvet har gulvplank.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur med sted-støpt betong. Del av grunnmur er forblendt med skifer og steiner.

Forstøtningsmurer: Støtte mur med lecablokker.

Terrengforhold: På baksiden av boligen heller terrenget mot boligen. Overflatevann bør ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand på ca. 3 meter.

Oljetank: Oljetank er synlig i car-port.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt er regulert til boligbebyggelse, kommunal- og privat vei og grøntområdet.

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger innenfor sonen for plan 2004, reguleringsplan for del av Hinna mellom Gamleveien og Sørmarka, Solliveien og Bjørkelunden og Hindalsbakken, Hinna bydel med de begrensinger det måtte medføre. Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 27.03.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1. For mer informasjon kontakt megler.

OPPVARMING

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Telia tv og internett.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering i garasje og carport.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomst til eiendommen via offentlig vei og privat vei (Gnr/bnr 17/1016, 17/1021). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BEBYGGELSE
Området er bebygget med stort sett eneboliger.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Byggeår 1958, påbygd i 1984.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger datert 19.07.1984 mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder blant annet utvendig trapp, terrasse er fjernet på sørsiden, det er installert 4 stk takvinduer som det ikke er søkt om, 2 stk takvinduer som er fjernet. Terrasse dør i første etasje er ikke meldt inn som endring, vinduer på sørsiden avviker i forhold til størrelse, Planløsning i 2. etasje samsvarer ikke med godkjente byggetegninger, innredning av bad er flyttet til bod, det er ikke meldt inn bruksendring fra bod til kjellerstue i underetasjen. Bod i første etasje er innlemmet i entre/gang. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget rives/tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper. Se vedlagt byggetegninger.

Carport er ikke byggegodkjent, det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for carport.
Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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: Entre, gang, bad/vaskerom, kontor/soverom og soverom med tilhørende balkong

2. etg: Gang, 3 soverom og WC
U-etg: Entre/gang, kjellerstue, verksted og matbod

I gårdsrommet finner du også garasje og carport.

STANDARD
SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN.

TG2
Taktekking
Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for undertak, beslag mellom bolig og tekking og tettesjikt er oppbrukt.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10-50 år, ved omlegging 50-80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15-35 år.
Konsekvens/tiltak: Begroing, mose og lav bør fjernes skånsomt for å forlenge levetiden på taket.

Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på taktekking og skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takhøyde på pipe over tak vurderes som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse fra bakke. Det registreres sprekker på puss på pipe over tak.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Sprekker i pussen på pipe over tak bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forvitring av pussen, noe som kan føre til ytterligere skader på pipen og omkringliggende konstruksjoner.
Det kan også vurderes å montere takhatt på pipe over tak for å redusere risikoen for vanninntrenging.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i underliggende konstruksjon.
Det anbefales også å kontrollere bindingsverket bak kledningen for eventuelle skader før ny kledning monteres. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Skadet og råteskadet kledning bør skiftes ut. På grunn av byggets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og det kan være skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktansamling og forlenge levetiden på kledningen. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

Utvendige trapper
Bom (hulrom under) i noen heller. Fremstår ellers med normal slitasje.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utbedring eller utskifting av heller med bom, da hulrom under hellene kan føre til at de sprekker eller løsner over tid. Dette kan medføre økt risiko for skader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Overflater - gulv
TG 2 på grunn av blant annet. Bom (hulrom under) på noen fliser i entre/gang. Stedvis noe knirk. Tegn til flyvehull/borebille/morr på konstruksjon i kryp-kjeller. Det er usikkert om det er aktivitet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke fliser med bom, da disse kan sprekke eller løsne over tid, noe som kan medføre behov for utbedring.

Knirk i gulv bør følges opp dersom det forverres, da dette kan indikere bevegelser eller slitasje i konstruksjonen.

Tegn til flyvehull/borebille/mott i krypkjeller bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare om det er aktivt angrep, da dette kan føre til svekkelse av trekonstruksjoner og økt risiko for fremtidige skader.

Overflater - vegger og himlinger
Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate. Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Kjeller er det registrert en høydeforskjell på 8 mm. Stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 23 mm. I gang 2 etasje/loft er det registert en høydeforskjell på 33 mm. Det er ikke kjent om det er foretatt endringer på bærende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Stedvis noe knirk i gulv. Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktisk betydning for bruk av rommene.
Slike skjevheter er vanlig i eldre boliger og skyldes ofte naturlige setninger eller nedbøyning i bjelkelaget over tid. Dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller forverres, bør det vurderes utbedring for å unngå ytterligere deformasjon eller følgeskader.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Krypkjeller
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjeller. Rommet vil være utsatt for tilsig av jord-fuktighet.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning. Det bør etableres fuktsperre/membran mot bakken for å hindre fuktvandring fra grunnen og opp i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, råte og dårlig inneklima.

Innvendige trapper

Innvendige dører

Noen dører tar borti karm og bør justeres.
Konsekvens/tiltak: Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er observert fuktkrevende insekter. Borebille/morr er registert i bjelkelag i kjeller/krypkjeller og takkonstruksjon. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en ytterlig undersøkelse og eventuell behandling/tiltak mot borebille/morr i boligen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for svekkelse av trekonstruksjoner, som kan føre til redusert bæreevne og fremtidige skader på bygningen.

1 Etasje - Kjøkken/allrom - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Kant-list mot komfyr er løs. Noe skapdører henger. Fremsår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Bytte kjøkken kan vurderes i tiden som kommer.

1 Etasje - Kjøkken/allrom - Avtrekk
TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Konsekvens/tiltak: Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening. Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen. Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer. Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 er satt, selv om løsningen tilfredsstiller forskriftene som gjaldt ved byggeåret.
Konsekvens/tiltak: Dagen krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon i boligen.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. TG 2 er satt på grunn av alder, da garantiperioden er utløpt. Det er usikkerhet knyttet til varmepumpens alder.
Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari. For å sikre varmepumpens levetid og driftssikkerhet bør det utføres regelmessig service og vedlikehold.
Konsekvensen av manglende service er økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner, samt redusert

energieffektivite.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Automatisk vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon. 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. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling. Ytterligere undersøkelser anbefales. Skaden må utbedres. Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

Forstøtningsmurer
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren som kan skyldes jod-trykk eller tele-belastning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader. Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet. Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen. Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales. Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Oljetank
Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert. Det anbefales å kontrollere med Stavanger kommune om det foreligger krav om sanering/fjerning av oljetank og tiltak må påregnes deretter. Oljetank er ikke utover dette kontrollert av takstmann.

TG3
Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Lufte-spalte er ikke synlig mellom konstuksjon og su-tak. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes (tett dør bør settes inn) for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Det bør etableres dampsperre mellom innredet del og kaldt loft for å forhindre at varm, fuktig luft trenger opp i isolasjonen eller bærende bygningsdeler, noe som kan føre til kondens, fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.

Det må etableres tilfredsstillende inndekning rundt gjennomføringen til takhatten for å hindre inntrenging av vann ved vind og regnvær, og dermed redusere risikoen for vannskader på takkonstruksjonen. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Takkonstruksjon over innredet del er lukket og eventuell lufting er ikke tilgjengelig for kontroll. Noe sig/skjevheter er observert i takkonstruksjon. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.. Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning. Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuell utbedring anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
TG 3 er gitt på grunn av blant annet flere punkterte glass. Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer og utvendig omramming. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Prisoverslaget er basert på sjablongmessige vurderinger. Det anbefales å innhente et konkret prisoverslag fra et byggfirma for mer nøyaktig kostnadsberegning.

Ytterdører
TG 3 er gitt på grunn av fukt- og råteskade på skyvedør i stue, samt knust glass i terrassedør på soverom. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Konsekvens/tiltak: Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk dører. Det anbefales å innhente konkret prisoverslag fra kvalifisert byggfirma for nøyaktig vurdering.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det registreres drypp fra plater som ligger under balkong. Plater er delvis løsnet. Balkong med adkomst fra soverom har overgått sin forventet brukstid og rest-levetiden på stål-konstruksjon under er usikker. Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon (balkong med adkomst fra soverom). Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av løse plater og tiltak for å stoppe drypp under balkongen, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Balkongen med adkomst fra soverom bør vurderes nærmere, da den har overgått forventet brukstid og restlevetiden på stålkonstruksjonen er usikker.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader, redusert sikkerhet. Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuell gjenoppbygging av altan/ balkong 2 stk anbefales prisoverslag fra byggefirma.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
TG 3 på grunn av blant annet fukt/råteskade på gulv ved inngang i kjeller. Ved fukt-søk er det registert forhøyede målinger. Hulltaking er foretatt i bod. Ved fukt-søk er det register forhøyede målinger - 26 vektprosent. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktinnholdet i treverket og utbedre gulv med fukt/ råteskade. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, som kan føre til skader på konstruksjonen. Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder kun for fjerning gulv og vegg med gjennoppbygging. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

1 Etasje - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 genereres automatisk på grunn av våtrom er eldre enn 2000 og rest-levetiden er usikker. Det er ikke etablert sluk med vann-lås under dusjkabinett og membran er ikke synlig på gulv. Konstruksjon kan ikke forventes å være tett ved annet lekkasjevann. Renovering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra godkjent firma anbefales.

Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng. Forhold må ses i sammenheng med eventuell utbedring av drenering.

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Pipe kan for øvrig feies fra 2 etasje/loft. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Avvik:. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt

risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker. Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Montering av takhatt på pipe kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på pipe og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav. Rekkverk er ikke montert på trapp til 2 etasje/loft. Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.
Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER
Hvitevarer medfølger ikke handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 198 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 22 132 m² Bi-inngang/gang, gang, trapperom, bod. Entré/gang, gang, hobbyrom, soverom, kjøkken/allrom, stue, bad/vaskerom, trapperom.
BRA-e: 11 m² Garasje.

2. etasje
BRA-i: 44 m² Trapperom, gang, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
14 m² Terrasse.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller ca 22 m2.
Takhøyde målt i bi-inngang kjeller 1 96 m. Bod med lav takhøyde i kjeller 15, 72 m. Takhøyde i bod med lav takhøyde 1, 84 m. Takhøyde målt i
stue 2 etasje 2, 3 m. Garasje med utvendig adkomst (11, 97 m2) er bygget sammen med bolig og er tatt med som eksternt areal. Balkong med
adkomst fra soverom 1 etasje 2, 85 m2. Balkong/altan med adkomst fra stue 1 etasje ca. 11 m2. Toalettrom og bod på loft er ikke måleverdige.
areal på grunn av lav takhøyde (6 m2).

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 6 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 20 225,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Feie og tilsynsgebyr, renovasjon, vann og avløp.
Avgiften fordeles på to terminer.

EIENDOMSSKATT
Kr 2 790,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Avgiften fordeles på to terminer. Faktureres sammen med kommunale avgifter.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 583 242,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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. 6 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 174 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 193 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 183 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Følgende heftelser er registrert på eiendommen:
- 14.01.1959. Dokumentnr: 300228. REGISTRERING AV GRUNN. Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 193

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:
- 16.04.1954. Dokumentnr: 1400. BESTEMMELSE OM VEG. Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 1021. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 16.04.1959. Dokumentnr: 1399. BESTEMMELSE OM VEG. Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 1016
- Det er gjerdeplikt på 2 sider av eiendommen.

GRUNNBOKSDATO
15.06.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Plantegninger:
Vedlagte plantegniner 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 selger ikke har bebodd eiendommen. Selger 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.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
11.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Boligspesialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER
Rizwan Malik, Eiendomsmegler
Epost: malik@notar.no

Mobil: 913 29 949

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 0,8% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

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

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

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Tilstandsrapport datert 03.08.2026, egenerklæringsskjema datert 13.08.2026, energiattest datert 13.08.2026, reguleringskart, grunnkart. 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.

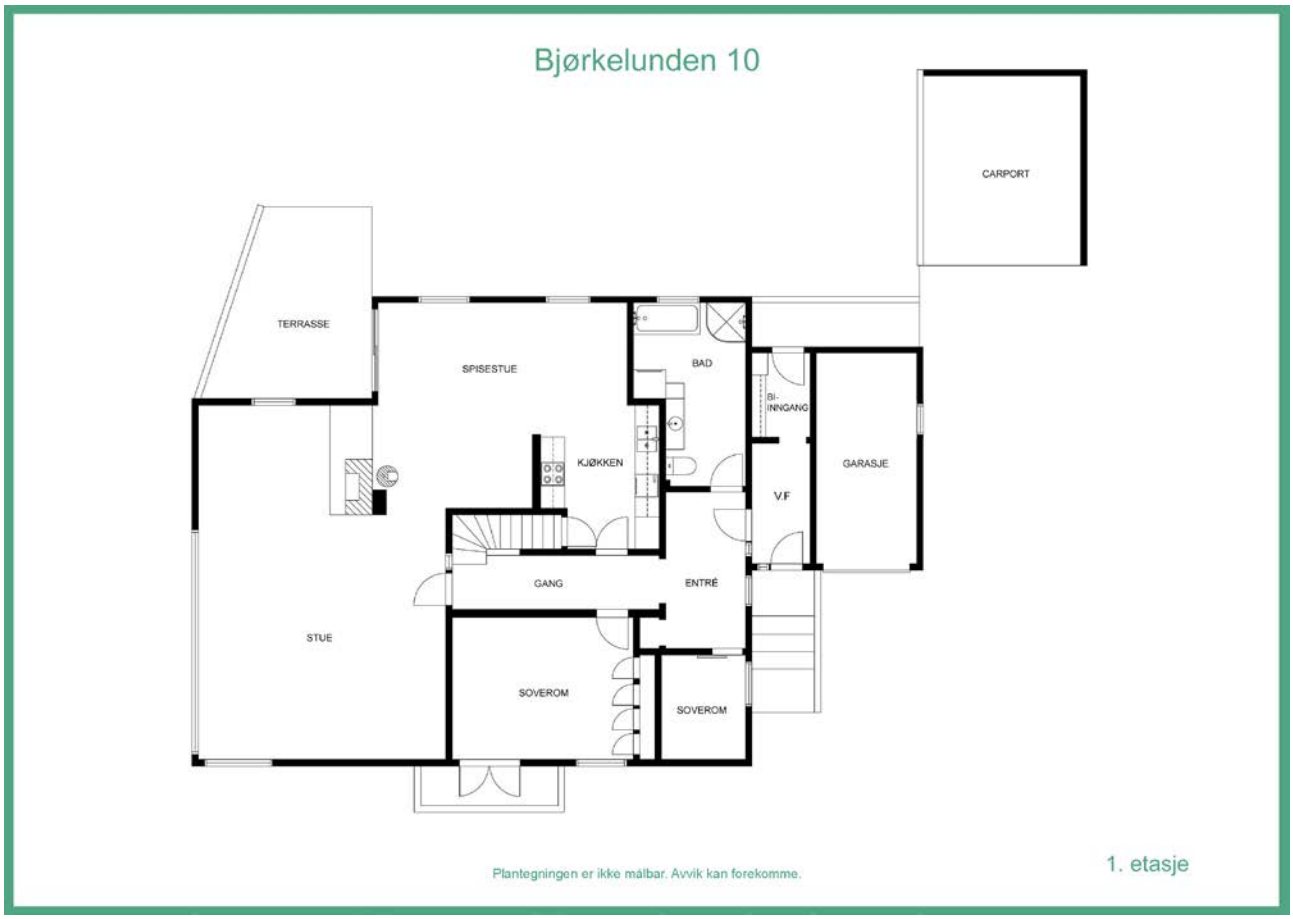
Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.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

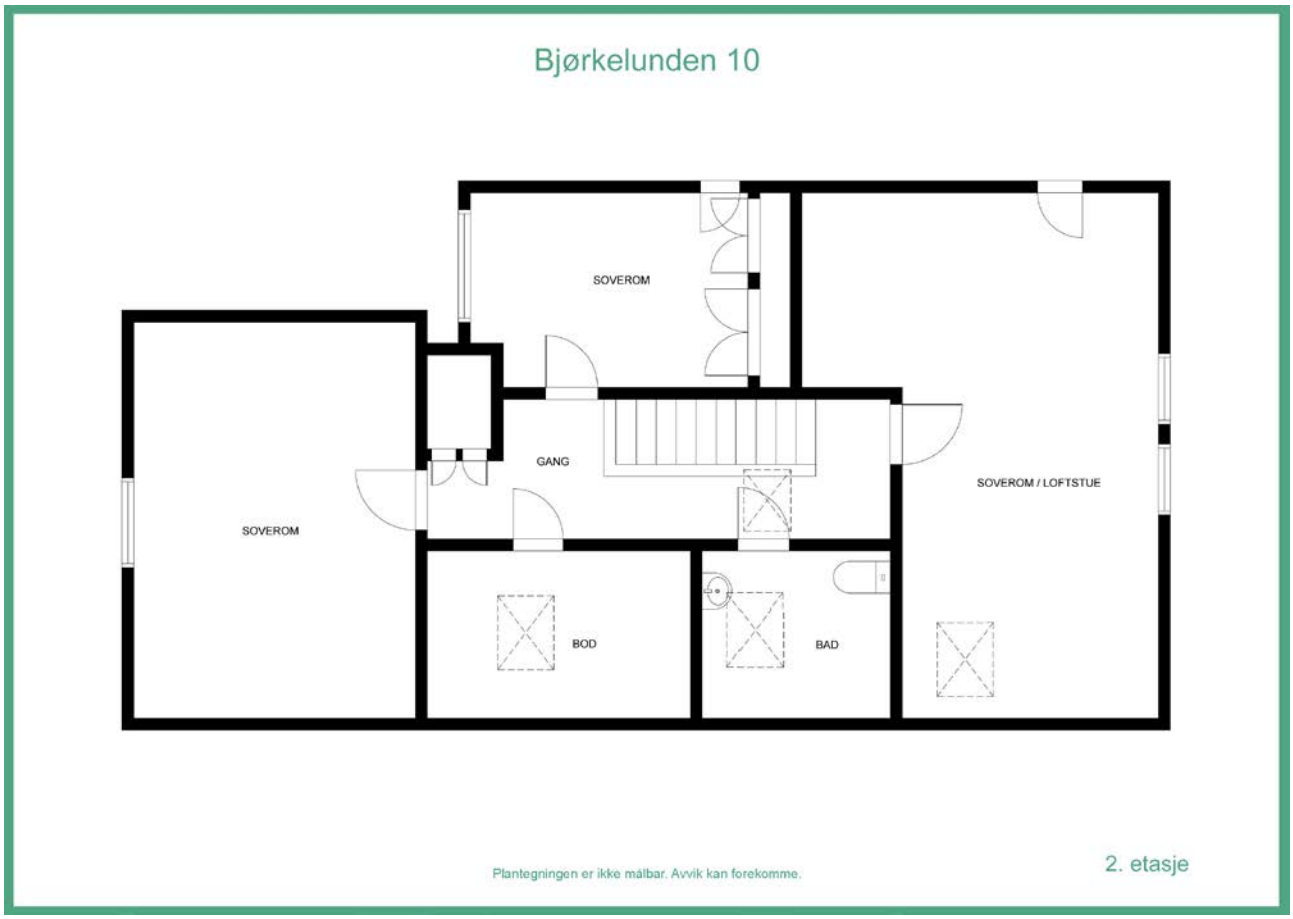
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

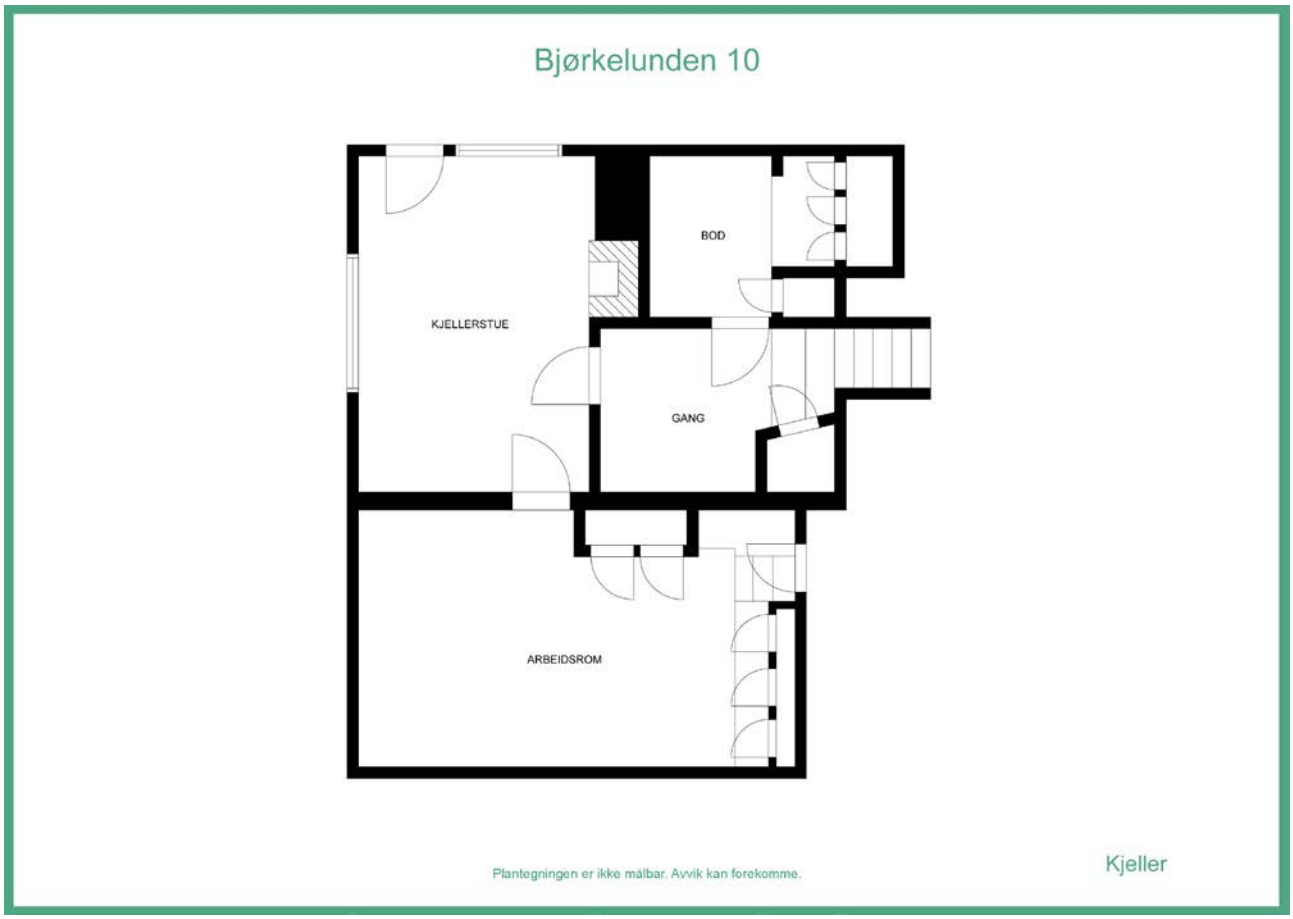
Plantegning



Plantegning



Plantegning



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

BJØRKELUNDEN 10

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Tilstandsrapport datert 03.08.2026, egenerklæringsskjema datert 13.08.2026, energiattest datert 13.08.2026, reguleringskart, grunnkart.
Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Enebolig

Bjørkelunden 10 , 4018 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 1017

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 198 m²

Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1153 **Referansenummer:** BO4056

Foretak: TEFT EIENDOM AS

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.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmesterog er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig

Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no
911 74 769

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

OM TOMTEN
Skånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom. Grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Del av grunnmur er forblendt med skifer og steiner. Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel og forblendt med tegl-stein. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 1, 2 og 3 glass. Saltak tekket med glasert takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Gulv-plank på gulv. Trepanel på vegg og tak.
1 Etasje. Parkett og teppe på gulv. Malt vegg. Takplater og malte flater i tak.
2 Etasje. Teppe på gulv. Malt vegg. Takplater i tak.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk. Åpen peis i bi-inngang/gang.
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn, stråleovn på bad, varmepumpe, peis og vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn.

PARKERING
Parkering i gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
Ref. tegninger fra Stavanger kommune er deler av boligen bygget om 1984. Se vedlegg i prospektet.

KONLUSJON
Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring/renovering må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLKUSJON TILSTAND
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet. Toalettrom er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde. I følge ny forskrift skal ikke toalettrom tilstandsvurderes. Det gjøres oppmerksom på at toalettrom har ingen ventilasjon (TG 3). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for till-luft.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

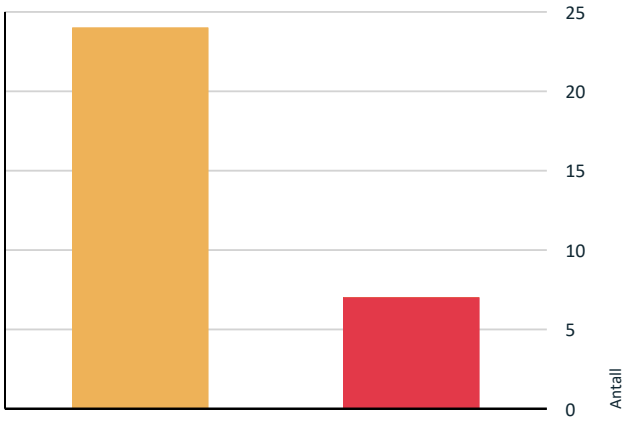
Enebolig

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

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

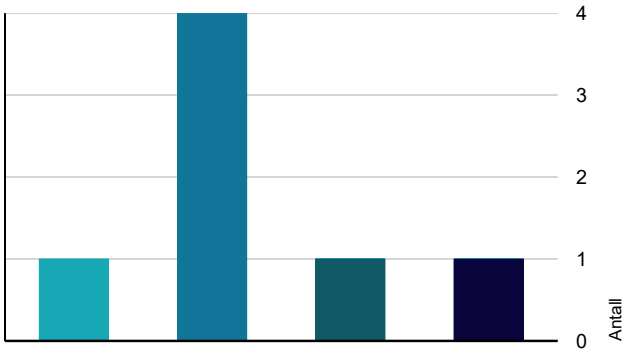
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken/allrom > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken/allrom > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Pipe kan for øvrig feies fra 2 etasje/loft.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Ref Eiendomsverdi er byggeår 1958.
Ref. tegninger fra Stavanger kommune er deler av boligen bygget om 1984. Se vedlegg i prospektet.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring/renovering må påregnes i tiden som kommer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for undertak, beslag mellom bolig og tekking og tettesjikt er oppbrukt.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Konsekvens/tiltak
• Begroing, mose og lav bør fjernes skånsomt for å forlenge levetiden på taket.

Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på taktekking og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i metall og plast. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av alder. Noe rust korrosjon på klammer til nedløp. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år. Takrenner og nedløp i metall en forventet levetid på 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Takhøyde på pipe over tak vurderes som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse fra bakke.

• Det registreres sprekker på puss på pipe over tak.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Pipe kan for øvrig feies fra 2 etasje/loft.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

• Sprekker i pussen på pipe over tak bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forvitring av pussen, noe som kan føre til ytterligere skader på pipen og omkringliggende konstruksjoner.
Det kan også vurderes å montere takhatt på pipe over tak for å redusere risikoen for vanninntrenging.

• Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

Avløp fra bolig går til bakke.

Avløp fra bolig går til bakke.

Sprekker på puss på pipe overtak. Beslag mellom pipe og vegg kan ikke forventes å være tett.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med sperrer bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperrer 90 cm.
Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjonen som er igjenkledd og har ikke tilstrekkelig innvendig tilkomst for kontroll. Lufting er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er ingen lufting i konstruksjonen. Lufte-spalte er ikke synlig mellom konstuksjon og su-tak.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes (tett dør bør settes inn) for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Det bør etableres dampsperre mellom innredet del og kaldt loft for å forhindre at varm, fuktig luft trenger opp i isolasjonen eller bærende bygningsdeler, noe som kan føre til kondens, fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.

Det må etableres tilfredsstillende inndekning rundt gjennomføringen til takhatten for å hindre inntrenging av vann ved vind og regnvær, og dermed redusere risikoen for vannskader på takkonstruksjonen. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

• Takkonstruksjon over innredet del er lukket og eventuell lufting er ikke tilgjengelig for kontroll.

• Noe sig/skjevheter er observert i takkonstruksjon. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma..

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

• Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuell utbedring anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Fukt-skjolder på tak-gjennomføring til pipe.

Del av takkonstruksjon er igjen-kledd.

Synlig svertsopp/muggsopp på deler av sutak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasader med liggende bordkledning og teglstein. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Vindtetting er skjult i konstruksjonen og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i underliggende konstruksjon.
Det anbefales også å kontrollere bindingsverket bak kledningen for eventuelle skader før ny kledning monteres.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Skadet og råteskadet kledning bør skiftes ut. På grunn av byggets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og det kan være skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktansamling og forlenge levetiden på kledningen. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

Fukt-råte på vegg mellom bolig og garasje.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vindu med 1, 2 og 3 lags glass.

Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• TG 3 er gitt på grunn av blant annet flere punkterte glass. Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer og utvendig omramming.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Prisoverslaget er basert på sjablongmessige vurderinger. Det anbefales å innhente et konkret prisoverslag fra et byggfirma for mer nøyaktig kostnadsberegning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Fukt/råte på vindu. Utvendig om-ramming er ikke fagmessig utført. Bytte av vindu må påregnes. Det kan ikke utelukkes skade i bakenforliggende konstruksjon.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør/skyvedør i stue med to lag glass. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Vurdering av avvik:

• TG 3 er gitt på grunn av fukt- og råteskade på skyvedør i stue, samt knust glass i terrassedør på soverom.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk dører. Det anbefales å innhente konkret prisoverslag fra kvalifisert byggfirma for nøyaktig vurdering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt/råteskade på skyvedør. Bytte av dør må påregnes.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/altan med adkomst fra soverom og stue (2 stk).

Det er lagt plater under altan/balkong med adkomst fra stue for avrenning av overflatevann.

Innfesting er skjult i konstruksjonen og er ikke kontrollert.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse er 15–30 år.

Vurdering av avvik:

• Det registreres drypp fra plater som ligger under balkong. Plater er delvis løsnet. Balkong med adkomst fra soverom har overgått sin forventet brukstid og rest-levetiden på stål-konstruksjon under er usikker.

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon (balkong med adkomst fra soverom).

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av løse plater og tiltak for å stoppe drypp under balkongen, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Balkongen med adkomst fra soverom bør vurderes nærmere, da den har overgått forventet brukstid og restlevetiden på stålkonstruksjonen er usikker.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader, redusert sikkerhet.

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

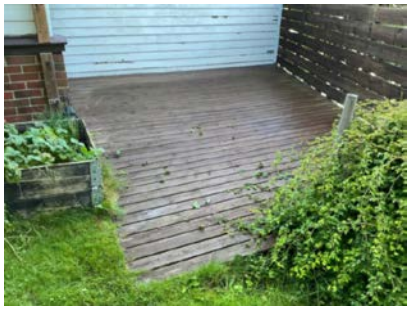
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuell gjenoppbygging av altan/balkong 2 stk anbefales prisoverslag fra byggefirma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Bom (hulrom under) i noen heller. Fremstår ellers med normal slitasje.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utbedring eller utskifting av heller med bom, da hulrom under hellene kan føre til at de sprekker eller løsner over tid. Dette kan medføre økt risiko for skader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Kjeller: Gulvplank på gulv. 1 Etasje: Parkett, teppe og fliser på gulv. 2 Etasje: Teppe på gulv.

Vurdering av avvik:
• TG 2 på grunn av blant annet. Bom (hulrom under) på noen fliser i entre/gang. Stedvis noe knirk. Tegn til flyvehull/borebille/morr på konstruksjon i kryp -kjeller. Det er usikkert om det er aktivitet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke fliser med bom, da disse kan sprekke eller løsne over tid, noe som kan medføre behov for utbedring.

Knirk i gulv bør følges opp dersom det forverres, da dette kan indikere bevegelser eller slitasje i konstruksjonen.

Tegn til flyvehull/borebille/mott i krypkjeller bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare om det er aktivt angrep, da dette kan føre til svekkelse av trekonstruksjoner og økt risiko for fremtidige skader.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller: Trepanel på vegg og tak. 1 Etasje: Malt vegg, takplater og malte flater i tak. 2 Etasje/loft: Malt vegg, takplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
• Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.

Ved fukt-søk er det ikke registert unormale verdier.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Kjeller er det registrert en høydeforskjell på 8 mm. Stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 23 mm. I gang 2 etasje/loft er det registert en høydeforskjell på 33 mm. Det er ikke kjent om det er foretatt endringer på bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Stedvis noe knirk i gulv.

• Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktisk betydning for bruk av rommene.
Slike skjevheter er vanlig i eldre boliger og skyldes ofte naturlige setninger eller nedbøyning i bjelkelaget over tid.
Dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller forverres, bør det vurderes utbedring for å unngå ytterligere deformasjon eller følgeskader.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent. Åpen peis i kjeller. Peis med innsats og vedovn i stue 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Montering av takhatt på pipe kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på pipe og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er kledd med panel på vegger og tak. Gulvet har gulvplank.

Vurdering av avvik:
• TG 3 på grunn av blant annet fukt/råteskade på gulv ved inngang i kjeller. Ved fukt-søk er det registert forhøyede målinger. Hulltaking er foretatt i bod. Ved fukt-søk er det register forhøyede målinger - 26 vektprosent. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktinnholdet i treverket og utbedre gulv med fukt/råteskade. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, som kan føre til skader på konstruksjonen. Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder kun for fjerning gulv og vegg med gjennoppbygging. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Synlige fuktmerker i tak. Ved fukt-søk er det ikke registert unormale verdier.

Synlig råteskade på gulv ved inngangsdør. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Kryp-kjeller under del av boligen med adkomst fra innvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
• Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjeller. Rommet vil være utsatt for tilsig av jord-fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
• Det bør etableres fuktsperre/membran mot bakken for å hindre fuktvandring fra grunnen og opp i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, råte og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tett trapp i trekonstruksjon. Trappen er overmalt og fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Rekkverk er ikke montert på trapp til 2 etasje/loft.

• Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig glatt dør og dører med profiler. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Noen dører tar borti karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Se egenerklæring. Fuktkrevende insekter/skjeggkre er ikke observert i boligen. Opplysning gitt av selger

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter.

• Borebille/morr er registert i bjelkelag i kjeller/krypkjeller og takkonstruksjon. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en ytterlig undersøkelse og eventuell behandling/tiltak mot borebille/morr i boligen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for svekkelse av trekonstruksjoner, som kan føre til redusert bæreevne og fremtidige skader på bygningen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 genereres automatisk på grunn av våtrom er eldre enn 2000 og rest-levetiden er usikker. Det er ikke etablert sluk med vann-lås under dusjkabinett og membran er ikke synlig på gulv. Konstruksjon kan ikke forventes å være tett ved annet lekkasjevann. Renovering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra godkjent firma anbefales.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Avløp til dusjkabinett med vannrør i gulv. Sluk med vannlås er ikke etablert. Membran er ikke synlig på gulv.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profiler på fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Kant-list mot komfyr er løs. Noe skapdører henger. Fremsår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Bytte kjøkken kan vurderes i tiden som kommer.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak
- Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.
.

Vurdering av avvik:
- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige plastrør i svart plast. Synlig støpejern-sluk i bod i kjeller.

Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Stake-luke er påvist i kryp-kjeller. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Sluk i bod med støpejern.

Avløps-rør er tapet over i skjøt.

Avløps-rør er tapet over i skjøt.

Der er stor avstand mellom klammer/oppheng.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig avtrekk, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdering av avvik:
- Tilstandsgrad 2 er satt, selv om løsningen tilfredsstiller forskriftene som gjaldt ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak
- Dagen krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon i boligen.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpen har normal funksjon i dag. Alder på varmepumpe er ukjent.

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. TG 2 er satt på grunn av alder, da garantiperioden er utløpt. Det er usikkerhet knyttet til varmepumpens alder.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• For å sikre varmepumpens levetid og driftssikkerhet bør det utføres regelmessig service og vedlikehold.
Konsekvensen av manglende service er økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner, samt redusert energieffektivite

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 liter. Bereder står på kott 2 etasje/loft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Automatisk vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Tilstandsrapport

Sikringsskap står i gang 1 etasje.

Deksel på takboks er ikke montert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- 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.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med sted-støpt betong. Del av grunnmur er forblendt med skifer og steiner.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Skaden må utbedres.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støtte mur med lecablokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren som kan skyldes jod-trykk eller tele-belastning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

På baksiden av boligen heller terrenget mot boligen. Overflatevann bør ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Tilstandsrapport

Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng. Forhold må ses i sammenheng med eventuell utbedring av drenering.

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:
- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er synlig i car-port.

Vurdering av avvik:
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

Det anbefales å kontrollere med Stavanger kommune om det foreligger krav om sanering/fjerning av oljetank og tiltak må påregnes deretter. Oljetank er ikke utover dette kontrollert av takstmann.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Pipe kan for øvrig feies fra 2 etasje/loft.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

Tilstandsrapport

• Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Montering av takhatt på pipe kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på pipe og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Rekkverk er ikke montert på trapp til 2 etasje/loft.

• Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

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

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar

Standard
Garasjer og car-port av enkel utførelse er ikke tilstands-vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

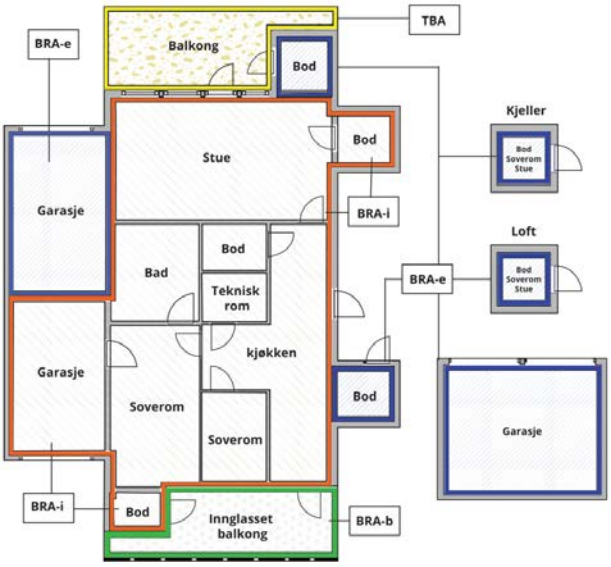
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	132	11		143	14		143
2 Etasje/loft	44			44		6	50
Kjeller	22			22		16	38
SUM	**198**	**11**			**14**	**22**	**231**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré/gang, gang, hobbyrom, soverom, kjøkken/allrom, stue, bad/vaskerom, trapperom	Garasje 10,79 m2	
2 Etasje/loft	Trapperom, gang, 3 soverom		
Kjeller	Bi-inngang/gang, gang, trapperom, bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller ca 22 m2. Takhøyde målt i bi-inngang kjeller 1 96 m. Bod med lav takhøyde i kjeller 15, 72 m. Takhøyde i bod med lav takhøyde 1, 84 m. Takhøyde målt i stue 2 etasje 2, 3 m. Garasje med utvendig adkomst (11, 97 m2) er bygget sammen med bolig og er tatt med som eksternt areal. Balkong med adkomst fra soverom 1 etasje 2, 85 m2. Balkong/altan med adkomst fra stue 1 etasje ca. 11 m2. Toalettrom og bod på loft er ikke måleverdige areal på grunn av lav takhøyde (6 m2).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Inger Siri Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	1017		0	509.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkelunden 10

Hjemmelshaver
Helland Signe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendommen/boligen selges som et dødsbo. Det innebærer at

Forutsetninger

selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger Park

Oppdragsnr.
22-0100/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sidsel Torun Helland	Inger Siri Helland

Gateadresse
Bjørkelunden 10

Poststed	Postnr
STAVANGER	4018

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Signe Helland

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger Siri Helland

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0100/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0100/26

E-Signing validated

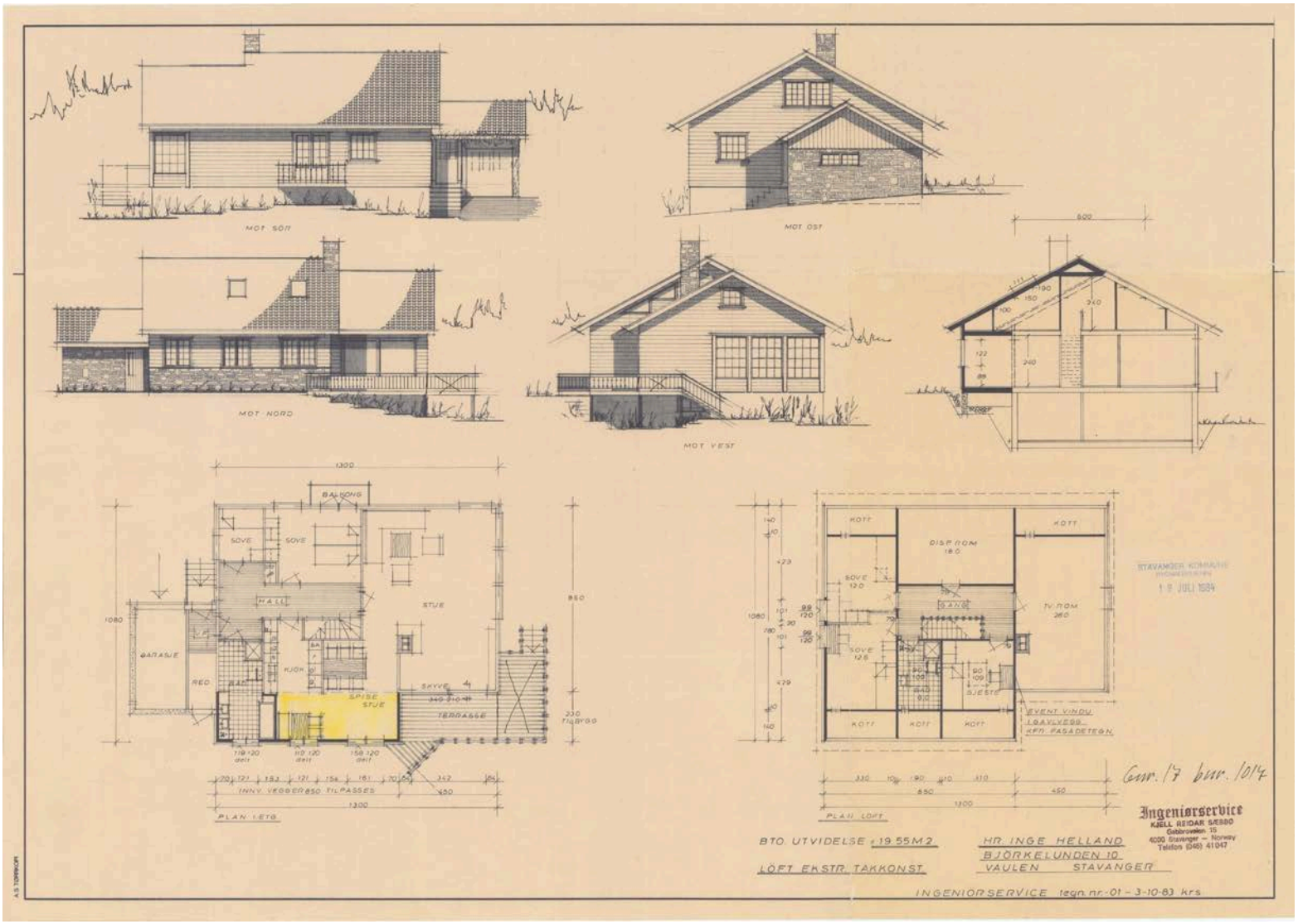
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sidsel Torun Helland	d26e3673b09454f2f1a4e 820dbec34ecb405be3d	13.08.2026 12:55:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Siri Helland	9a06f74d8f561d3070478 d627bb27ff367a33659	12.08.2026 14:11:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0100/26

- 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


MOT SØR
MOT ØST
MOT NORD
MOT VEST
BALKONG
SOVE
HALL
STUE
GARASJE
RED
KJØK
SPISE STUE
SKYVE
TERRASSE
INNV. VEGGER 850 TILPASSES
PLAN LETG
KOTT
DISP. ROM 18.0
SOVE 12.0
GANG
TV ROM 26.0
SOVE 12.6
SJESTE
EVENT VINDU
LGAVLVEGG
KFR. FASADETEGN
PLAN LOFT
STAVANGER KOMMUNE
1 9 JULI 1984
Gnr. 17 bnr. 1014
Ingeniørservice
KJELL REIDAR SÆBØ
Gabbroveien 15
4000 Stavanger – Norway
Telefon (046) 41047
BTO. UTVIDELSE ± 19.55 M2
LÖFT EKSTR. TAKKONST
HR. INGE HELLAND
BJÖRKELUNDEN 10
VAULEN STAVANGER
INGENIØRSERVICE tegn. nr.-01 – 3-10-83 krs

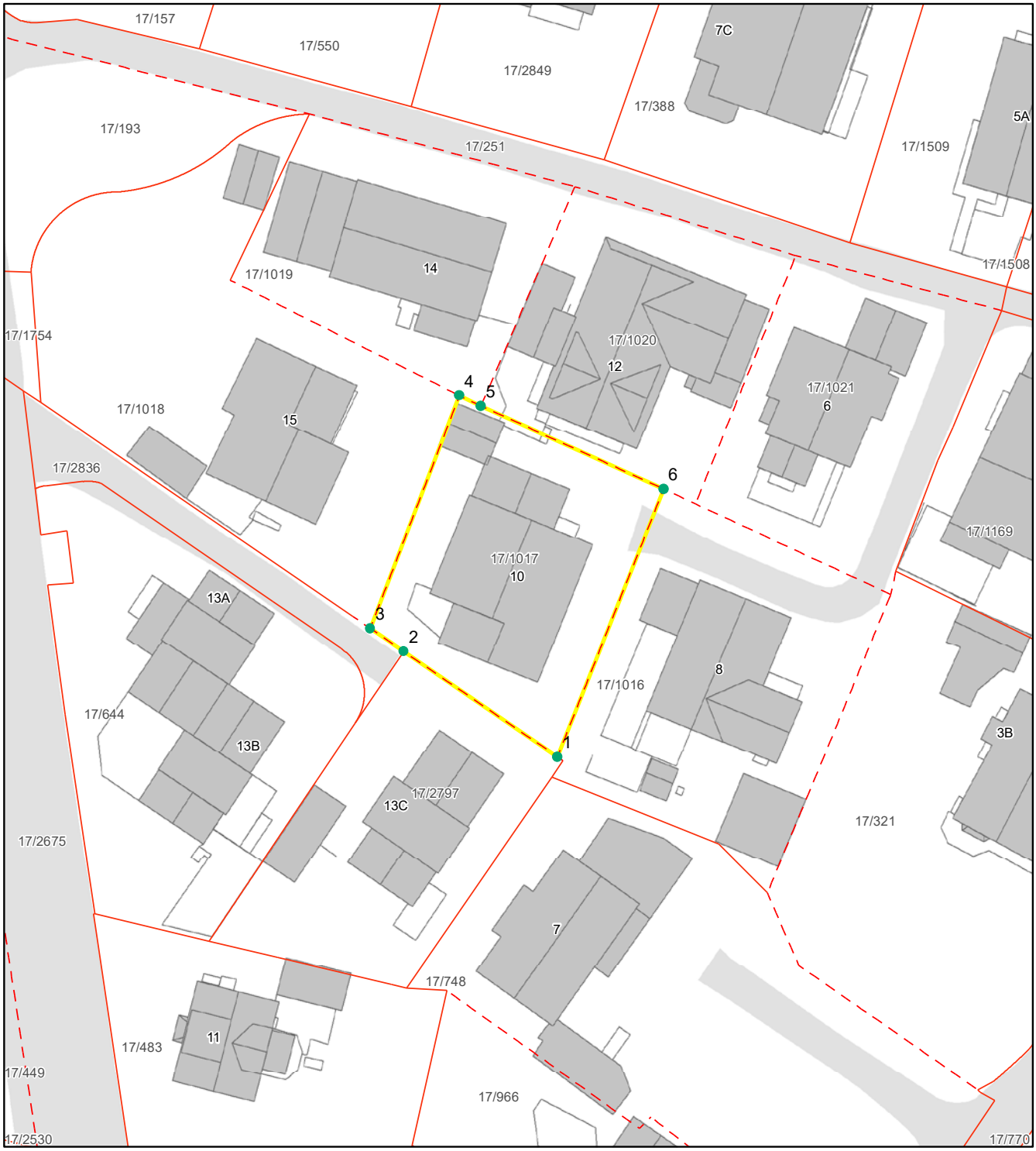
Eiendomskart med grenser

Adresse: Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1017/0/0
Dato: 2026-07-21
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grunnkart

Adresse: Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1017/0/0
Dato: 2026-07-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

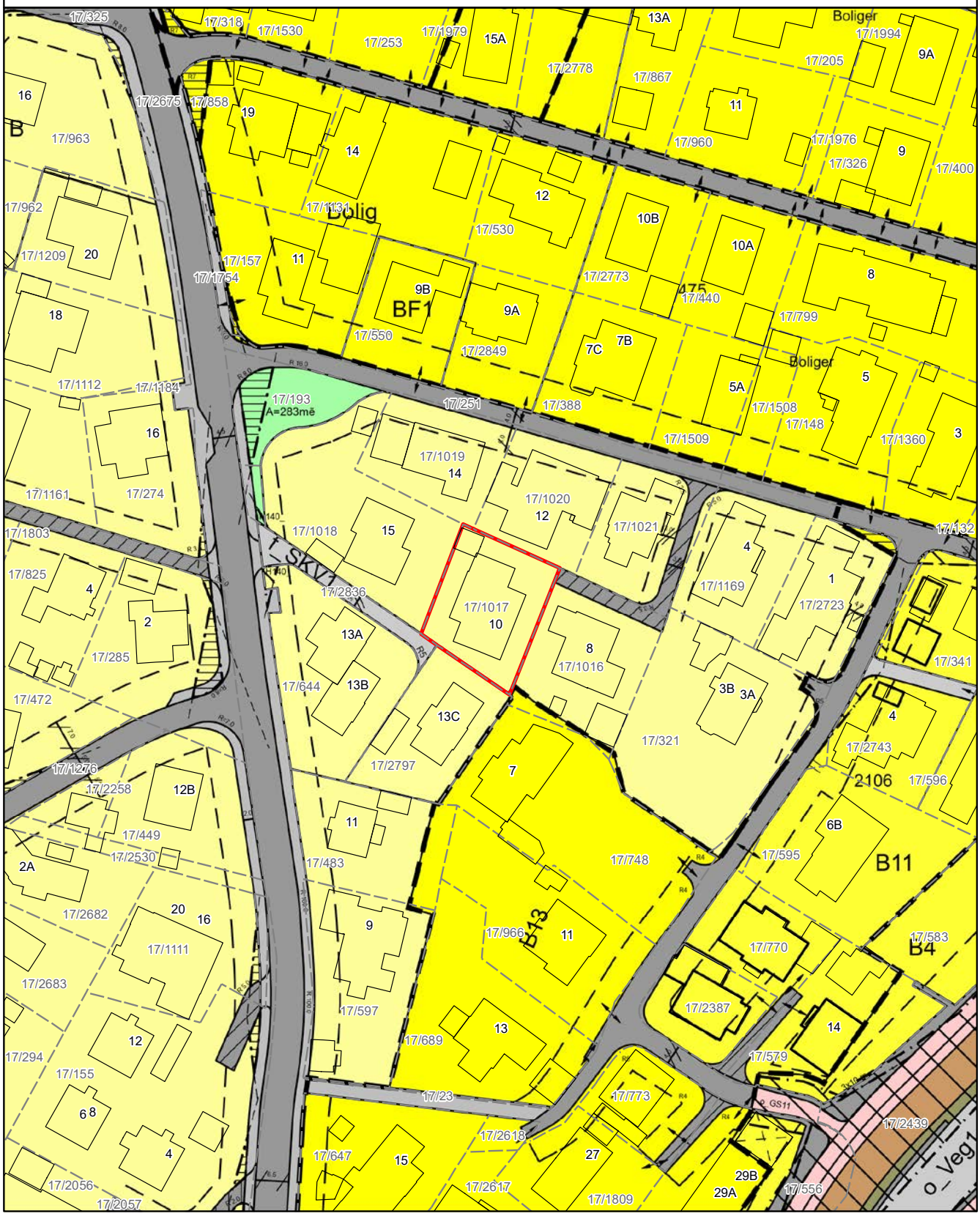
N

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1017/0/0
Dato: 2026-07-21 Planident: 2004
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 27.3.2006

Stavanger kommune

N



Nabolagsprofil

Bjørkelunden 10 - Nabolaget Nordre Vaulen - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Rygjaveien Linje 11	3 min 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	22 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5.3 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	5 min 0.3 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 ... 187 elever, 12 klasser	19 min 1.5 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	4 min 1.9 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km

«Rolig, trygt, nærhet til både skog og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

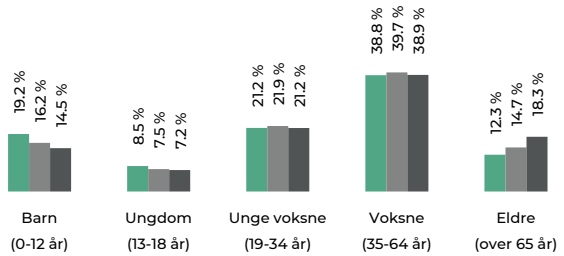
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Vaulen	1 374	535
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-6 år) 53 barn	12 min 0.9 km
Vannassen barnehage (1-5 år) 31 barn	16 min 1.3 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Helgø Meny Mariero	11 min
Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord	11 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

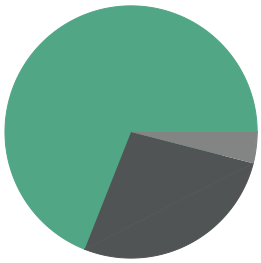
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Vaulen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Ryggjaveien balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
24/7 Mariero	12 min
Arena Treningssenter	21 min

Boligmasse



- 69% enebolig
- 4% blokk
- 27% annet

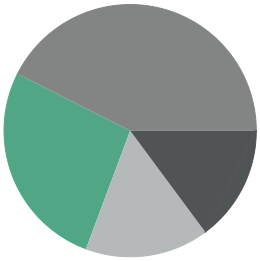
«Sentralt og en behagelig plass å bo»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

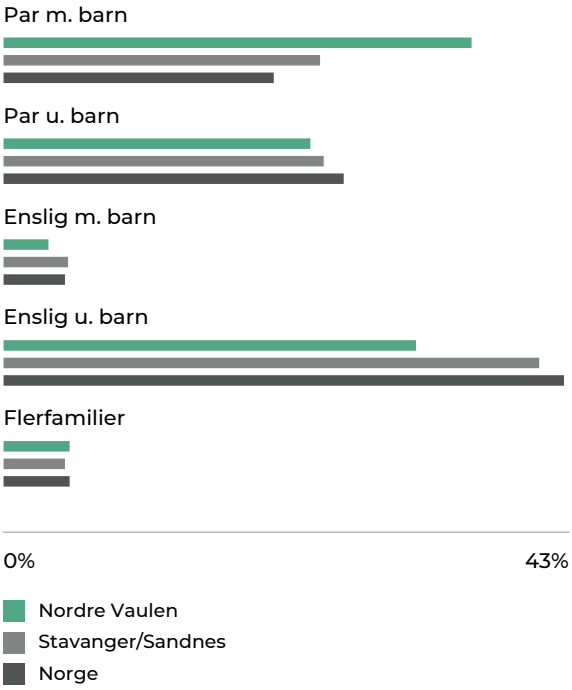
Stadionparken	21 min
Vitusapotek Mariero	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

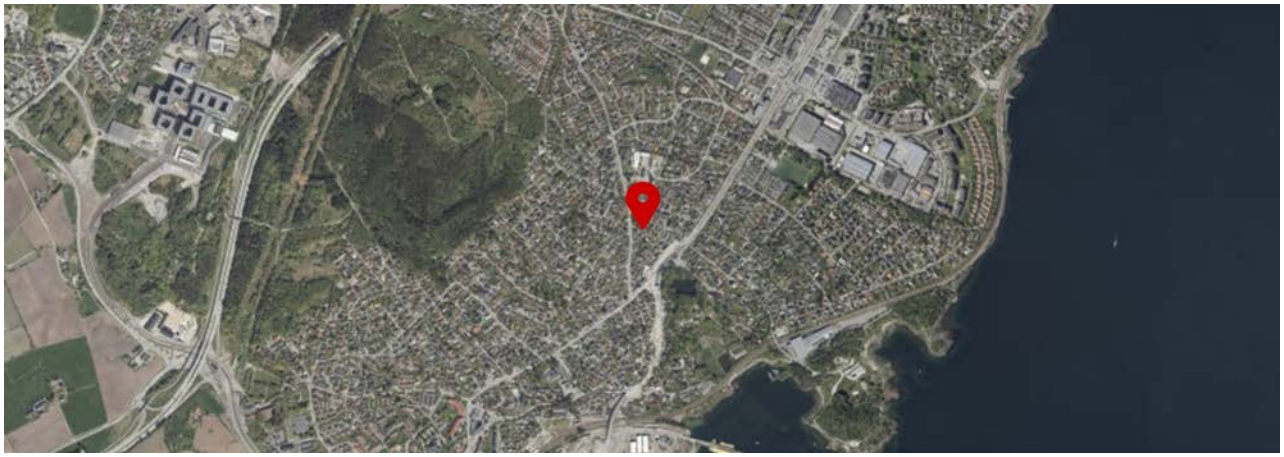
Familiesammensetning

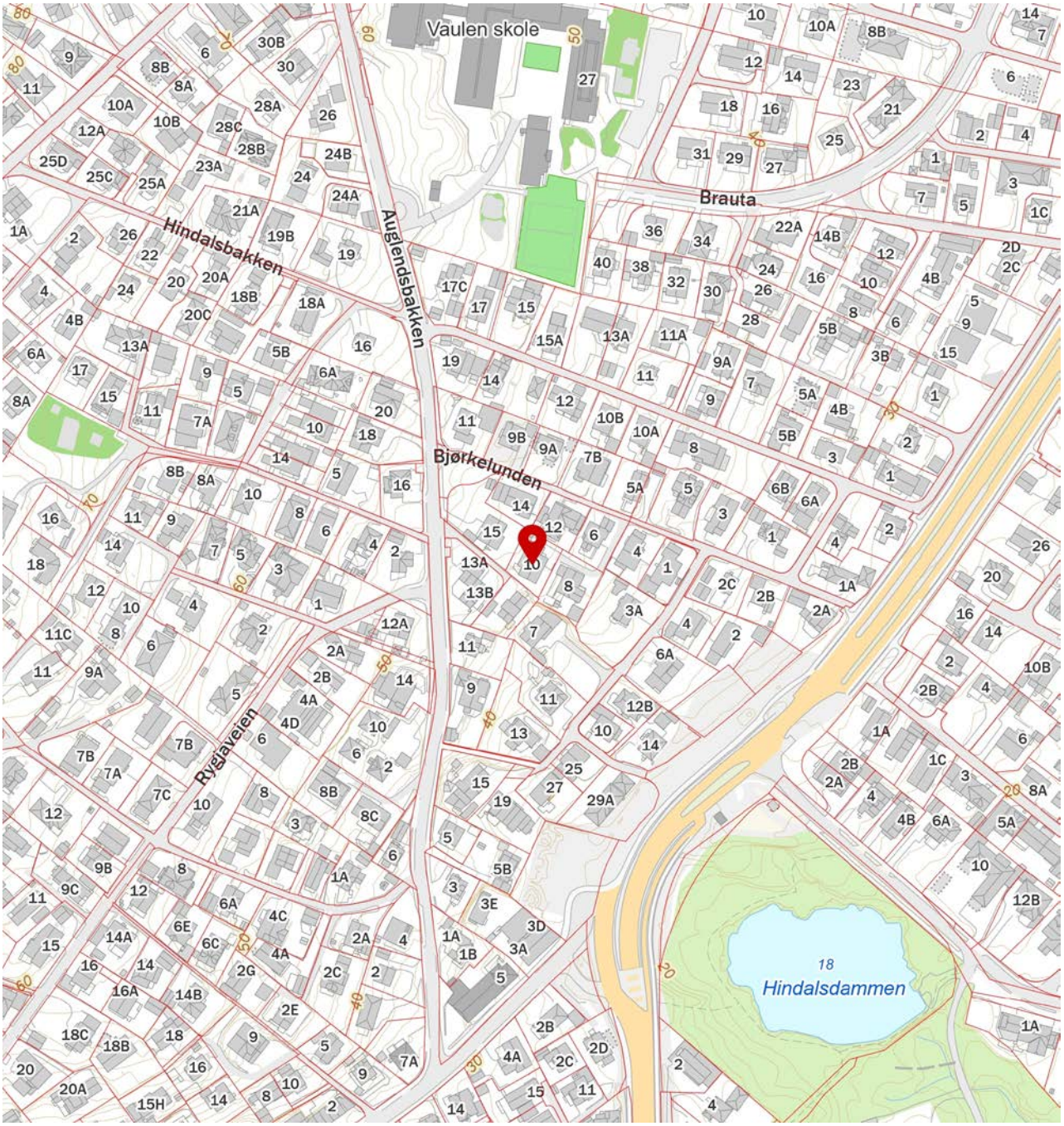


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Adresse **Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332530**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4269942**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **1017**
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 **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 923 kWh**

Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER

Detaljering

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

Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 17: Montering tetningslister

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

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0100/26
Adresse: Bjørkelunden 10, 4018 STAVANGER, gnr. 17, bnr. 1017 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Rizwan Malik
Tlf: 913 29 949
Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.10.2026

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/