

Øvre Strandgate 112

GAMLE STAVNGER

notar



Prisantydning Kr 16 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 274/274 kvm Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



Øvre Strandgate 112

Villa Blidensol - et kulturhistorisk smykke. En unik eiendom med sjel og særpreg.

Adresse	Øvre Strandgate 112 4005 STAVANGER
Prisantydning	Kr 16 500 000,-
Omkostninger	Kr 413 590,-
Totalpris	Kr 16 913 590,-
BRA-i/BRA Total	274/274 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1720
Soverom	4

Velkommen til Villa Blidensol - en eiendom helt utenom det vanlige! Denne sjarmerende eneboligen, trolig Stavangers eldste etter Domkirken og Bispekapellet, ble oppført tidlig på 1700-tallet. Boligen ble oppført som lystgård og ble bebodd av kjøpmannsfamilien Smith i flere generasjoner. Her får du en sjelden kombinasjon av sjarm og hverdagskomfort, omgitt av en stor og frodig hage. Huset ble omfattende renoverert og restaurert i ca. 1995, mest mulig av det originale byggverket og stilen ble likevel bevart. Vakre rosetter, listverk, dører, tregulv og 5 ildsteder gir hjemmet en helt spesiell atmosfære. En kulturhistorisk perle med sjarm, karakter og en unik plass i Stavangers historie. På eiendommen er det et anneks som er innredet og utleid. Parkering på eiendommen/gate.

Notar Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Alissa Jørgensen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
909 92 034 / alissa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	30
Nøkkelinformasjon	34
Plantegning	42
Vedlegg	45
Budgivning	87

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



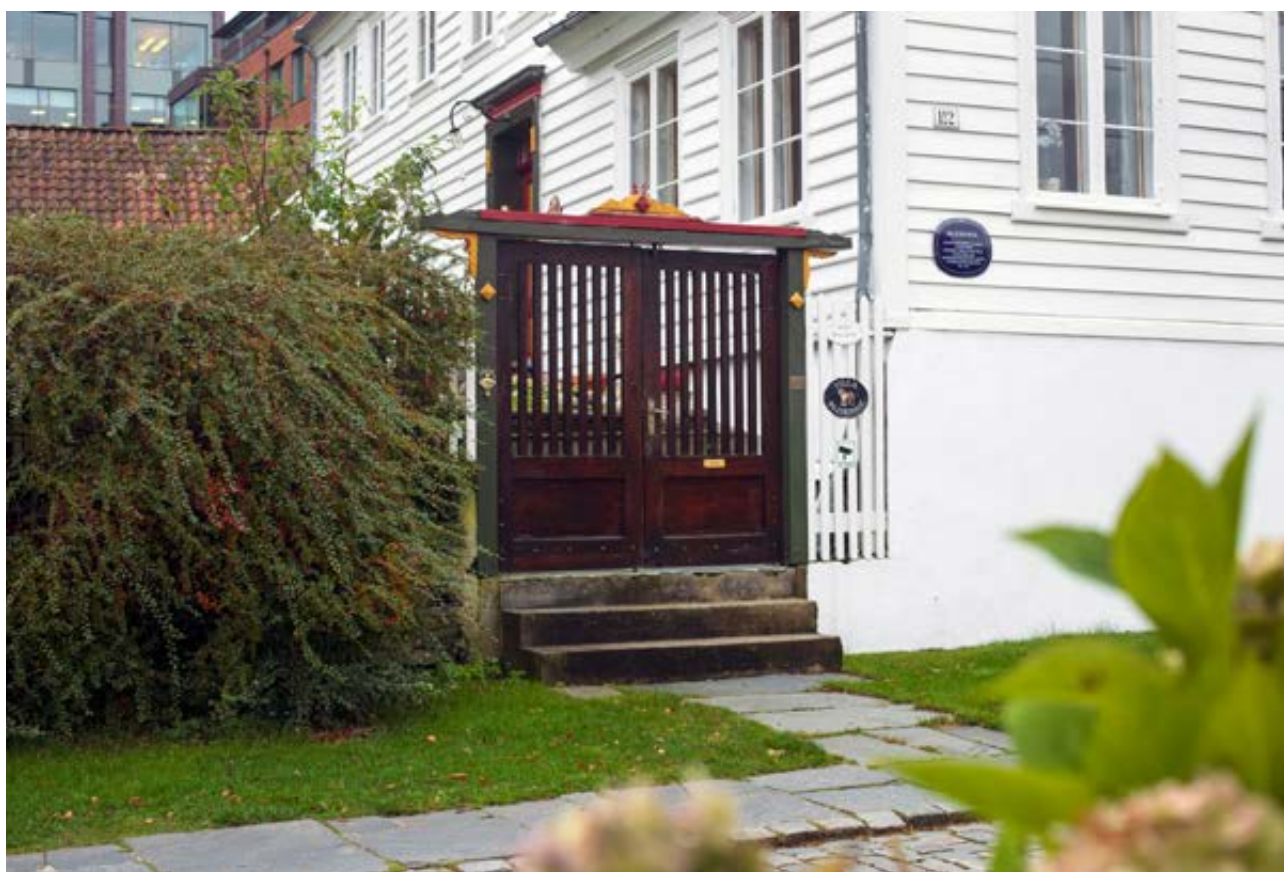
Denne sjarmerende eneboligen, trolig Stavangers eldste etter Domkirken og Bispekapellet, ble oppført tidlig på 1700-tallet.



Eiendommen med en stor og frodig hage



Øvre Strandgate 112



Inngangspartiet har en solid treport og trapp i betong



Den romslige hagen gir gode muligheter for utendørs aktiviteter og avslapning.



Pent opparbeidet



Stue med store vindusflater



Takhøyde på ca. 2,75 meter



Flott tregulv med brede bord



Rommet er av god størrelse



Biblioteket



Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys



Grueværelse



Grueværelse



Spisestue - rommet er perfekt for sosiale sammenkomster, familieselskaper hyggelige middager.



Her får du plass til langbord med plass til flere gjester



Spisestue



Spisestue



Frokostværelse



Direkte forbindelse til kjøkkenet



Kjøkken med god skap- og benkeplass



Store vinduer gir godt lysinnslipp og utsikt til hagen



Kontor



Hall



Hall



Original tømmervegg



Dobbeltdører leder ut til en frodig hage, og gir enkel tilgang til uteområdet.



Vindfang



Toalettrom



Maleri av utsikten fra soverommet malt direkte på vegg



Gang 2. etasje



Tv-stue/soverom



Tv-stue/soverom



Atelier/soverom



Atelier/soverom



Arbeidsrom/soverom med hems



Arbeidsrom/soverom



Hovedsoverom - nydelig utsikt fra soverommet



Gang 2. etasje



Flislagt bad



Direkte forbindelse til hovedsoverommet



Utsikt fra biblioteket



Utsyn mot sentrumskjernen og Valbergtårnet



Utsikt over fjorden



Eiendommen har en fantastisk beliggenhet



Anneks



Anneks - bad



Anneks - stue



Anneks - kjøkken



Stor hage – en sjelden vare i Gamle Stavanger



Privat parkering til eiendommen



Hagen er omkranset av frodig vegetasjon.



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Øvre Strandgate 112 ligger i det attraktive nabolaget Gamle Stavanger. Området er Nord-Europas best bevarte trehusbebyggelse og i 1975 kom bydelen inn på UNESCOs liste over bevaringsverdige bygninger i Norge. Området er kjent for sine brosteinbelagte gater, tett småhusbebyggelse med hvite og sjarmerende hus.

En kort rusletur gjennom de stemningsfulle gatene ved kaien bringer deg til byens livlige sentrum. Går du den andre veien, finner du Stavanger Konserthus med sitt rike kulturtilbud. Her får du det beste av to verdener - et sentralt byliv kombinert med fredelige og vakre omgivelser.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Bjergsted holdeplass kun 4 minutters gange unna.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Kampen skole (1-7 kl.) som ligger 10 minutters gange unna, og BISS Sentrum (1-10 kl.) som er 13 minutters gange fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager i området, med Bjergsted barnehage kun 7 minutters gange unna. Dagligvarehandelen er like ved.

Perfekt beliggenhet for den som ønsker å kombinere byliv og idylliske, rolige omgivelser.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Øvre Strandgate 112 - Nabolaget Gamle Stavanger/Sandvigå - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚊 Bjergsted	4 min 🚶
Linje 8, 10, N89	0.3 km
🚊 Stavanger stasjon	14 min 🚶
Linje F5, L5	1.1 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚗

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
450 elever, 23 klasser	0.7 km
BISS Sentrum (1-10 kl.)	13 min 🚶
232 elever, 14 klasser	0.9 km
Storhaug skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
337 elever, 22 klasser	1.6 km
Kannik skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
657 elever, 37 klasser	1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	20 min 🚶
441 elever, 30 klasser	1.6 km
Stavanger katedralskole - Bjergsted	5 min 🚶
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	10 min 🚶
250 elever, 19 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Smedvigkvartalet	3 min 🚶
🚗 P-arketten konserthuset, Stavanger	4 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

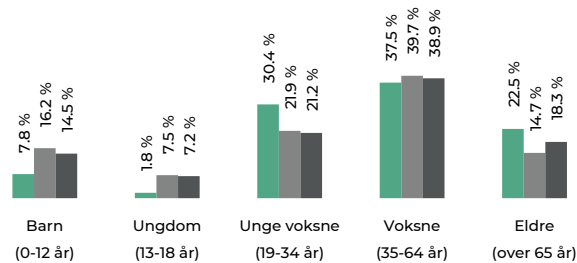
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Stavanger/Sandvigå	1 313	1 024
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjergsted barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
110 barn	0.4 km
Herterviggtunet barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
32 barn	0.5 km
Solvang barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
84 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Bjergsted	2 min 🚶
Post i butikk	0.1 km
Rema 1000 Bjergsted	4 min 🚶



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss
- 3. Gående

Vedlikehold veier

Godt velholdt 85/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

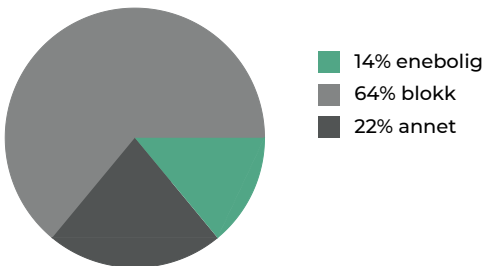
Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Sport

	Rudlå balløkke Ballspill	8 min 	0.6 km
	Kampens plass balløkke Ballspill	10 min 	0.7 km
	SATS Herbarium	8 min 	
	ICON Stavanger	10 min 	

Boligmasse



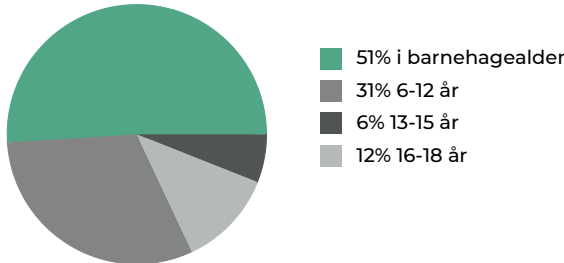
«Bostedet er sentrumsnært, med kort vei til alle kultursteder og byens bekvemmeligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

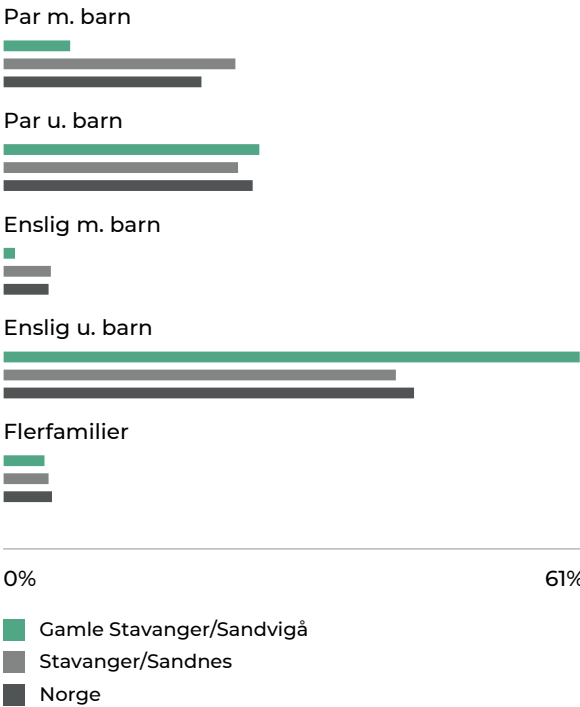
Varer/Tjenester

	Herbarium	8 min 
	Apotek 1 Bjergsted	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

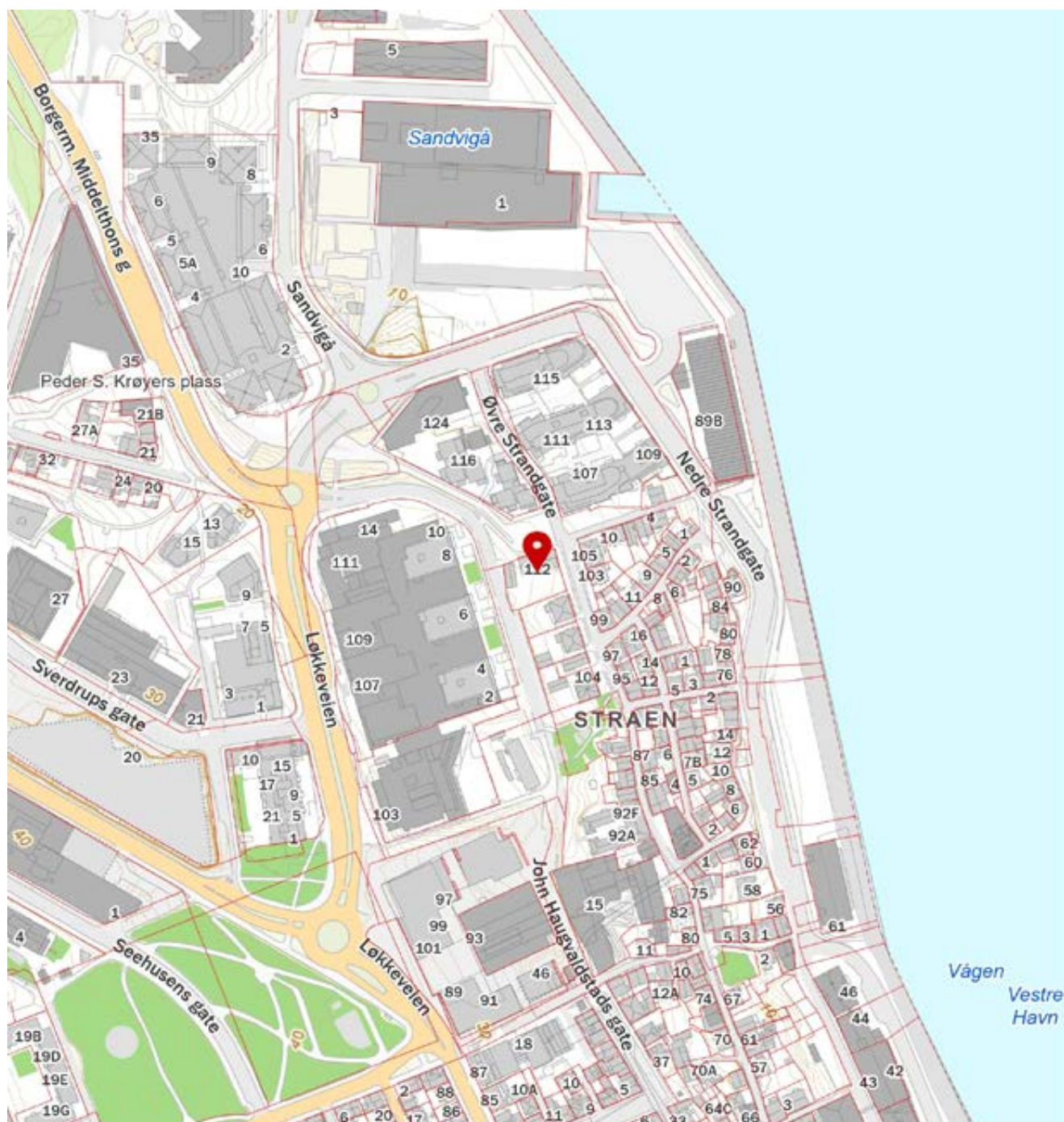
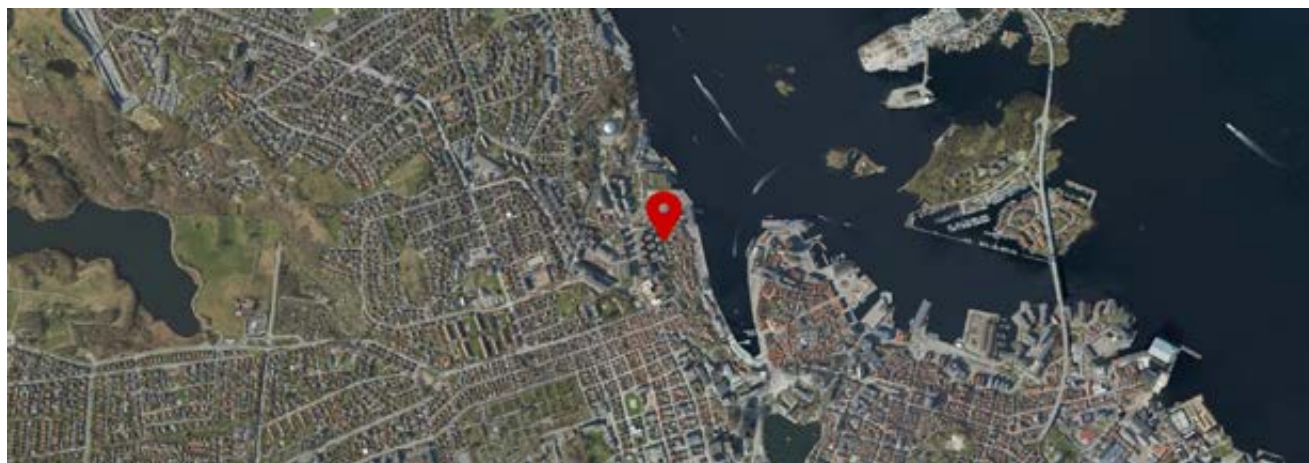


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Strandgate 112, 4005 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

22-0156/25

SELGER

Else Karin Sørli

MATRIKKE

Gårdsnummer 59, bruksnummer 1637,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 645 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bebyggd og opparbeidet tomt.

Tomten har usikre grenser og oppgitt areal kan dermed avvike fra faktiske forhold. Bygget går så vidt over tomtegrensen mot nord, se vedlagt eiendomskart.

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.10.2025. utført av Eskil
Engelsgjerd Andersen.

BYGGEÅR

1720

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført med en grunnmur av stein og sement, som utvendig er pusset og malt. Ytterveggene

består av trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Boligen har et saltak i trekonstruksjon, tekket med teglstein.

Veggkonstruksjonen består av tømrede yttervegger med enkelfalset bordkledning. Ytterveggene er påført på utsiden, isolert og vindtettet.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag.

Vinduene er av ukjent alder og består av koblede vinduer med varevindu på innsiden. De fleste vinduene er fra midten av 1990-tallet, mens enkelte eldre vinduer er bevart.

Ytterdørene er av tre og av eldre dato.

Utvendige trapper er laget av sement og betong med skifer.

Eiendommen inkluderer også et anneks, omtalt som stall.

Dette bygget har yttervegger i tre med kledning fra 1995 og et saltak tekket med eldre teglstein. Dører og vinduer er av tre av eldre dato, og takrenner og nedløp mangler.

TG2:

- Takteking: pga. alder og det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. I 2025 ble det utført kontroll og hvor enkelte teglstein ble justert og flere ødelagte panner ble skiftet ut.

- Nedløp og beslag pga. alder.

- Utvendig veggkonstruksjon: Enkelte kledningsbord har høy slitasje. Sikring mot smågnagere er ikke ivarettatt.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft grunnet alder og slitasje.

Større skjevheter registreres. Borebille Aktivitet registreres.

Det er ikke benyttet dampspærre og isolasjon takkonstruksjonen.

- Vinduer pga. alder. Normal slitasje registreres.

- Utvendig - Dører pga. alder. Dører har slitasje på rammer/ beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht. alder.

- Utvendige trapper grunnet alder og slitasje.

- Innvendig - Overflater grunnet alder og slitasje.

- Innvendig - Pipe og ildsted Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. TG 2 er satt grunnet alder.

- Innvendige trapper pga. alder og slitasje. Rekkverks høyden er i underkant av dagens krav.

- Innvendige dører grunnet alder og slitasje.

- Innvendig - Bi-inngang med opplegg for vaskerom. Avvik: Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Sluk og membran er ikke etablert.

- Kjøkken - Overflater og innredning. Avvik: Vannstopper/ waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

(TG2)

- Kjøkken - Avtrekk Avvik: Noe svakt avtrekk registreres.
- Vannledninger pga. alder.
- Avløpsrør pga. alder. Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
- Ventilasjon: Avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Varmtvannstank pga. alder.
- Elektrisk anlegg grunnet alder. Enkelte avslutninger til tak punkt er ikke fagmessig avsluttet. (TG3). På generelt grunnlag anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.
- Fuktsikring og drenering pga. alder. Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.
- Grunnmur og fundamenter pga. alder. Saltutslag og kondensmerker ble observert. Grunnmur har avskalling.
- Terrengforhold: Avvik: Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

TG3:

- Noe fuktgjennomtrengning i grunnmur registreres i kjeller.
- Nedløp ved kjøkken har hull i nedre del.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Knirk i gulv registreres. Borebille aktivitet registreres. Større skjevheter/ned bøyninger i bjelker registreres.
- Innvendig - Kjeller: Avvik: Høy luft fuktighet og fuktighet mot grunnmur registreres.
- Bad pga. alder.
- Elektrisk anlegg: Avvik: Enkelte avslutninger til tak punkt er ikke fagmessig avsluttet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bad - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Kommentar fra selger: 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. Eiendommen har vært i familien i 30 år, men jeg har ikke bodd der siden ca. 2002.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024:

- Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og frys er fra 2024.

2023:

- Fasade er malt i 2023.

1995:

- Strø, lekter og undertak er ikke besiktet/vurdert men iflg eier er denne ny fra 1995.
- Takrenner, beslag og nedløp fra ca. 1995.
- Bad 2. Etasje av ukjent eldre dato med grunnstamme fra ca 1995.
- Boligen er oppgradert i tidsrommet mellom 1985-1995 opplyst av eier.
- Kledning er fra 1995.

1990:

- Yttervegger er påforet på utside, isolert og vindtettet på midten av 1990-tallet opplyst i tidligere tilstandsrapport.
- De fleste vinduer er fra midten av 1990-tallet, enkelte vinduer er eldre som er bevart som del av en kulturhistorisk arv.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Spesialområde av kulturhistorisk og antikvarisk verdi, med bruk til boligformål.

Eiendommen følger flere reguleringsplaner. Hoveddelen av eiendommen (529.1 kvm) følger reguleringsplan Gamle Stavanger (plan-ID 689), som regulerer området til spesialområde for bevaring. Deler av eiendommen berøres også av planene Sandvigå/gamle Gassverket (plan-ID 1022) og Reg.endr. Sandvigå/Glassverket (plan-ID 1222), som regulerer til boliger og bevaringsområde, samt Reguleringsplan for Løkkeveien 111 (plan-ID 2229) som regulerer til kjørevei og annen veigrunn. Gjeldende

reguleringsplaner har ikrafttredelsesdatoer 23.09.1974 (plan 689), 23.03.1983 (plan 1022), 25.04.1988 (plan 1222) og 03.12.2007 (plan 2229).

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024, hvor hele eiendommen er avsatt til Sentrumsformål med områdenavn SF1. Eiendommen følger også Kommunedelplan for Stavanger sentrum (plan-ID 129K), med ikrafttredelse 11.03.2019, hvor hele eiendommen er avsatt til Sentrumsformål med områdenavn BS28.

I henhold til Kommuneplanens arealdel 2023-2040 berøres eiendommen av hensynssone H570_23 (Bevaring kulturmiljø), H540_34 (Hensyn grønstruktur) og H730_83 (Båndlegging kulturminneloven). I henhold til Kommunedelplan for Stavanger sentrum (129K) berøres eiendommen av hensynssone H570 (Bevaring kulturmiljø), H540 (Hensyn grønstruktur) og H730_2 (Båndlegging kulturminneloven).

OPPVARMING

Flere ildsteder og elektrisk.

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

PARKERINGSFORHOLD

I følge selger ble det for noen år siden inngått avtale med Stavanger kommune hvor denne eiendommen avsatte den nordre del av eiendommen til torg mot å få rett til parkering langs gaten ved annekset. Denne rettigheten er ikke tinglyst.

Parkeringen er merket med skilt, "privat parkering".

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Annekset er innredet og er utleid i dag. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger av annekset hos Stavanger kommune. Megler kan dermed ikke kontrollere om dagens innredning er godkjent/ikke godkjent. Kjøper overtar evt. risiko og konsekvenser, dersom det skulle vise seg at innredning og utleie ikke er lovlig.

Annekset er utleid med 3 måneder oppsigelsestid. Leiesum er kr. 10 500,- per mnd. (inkl. strøm). Dersom kjøper ønsker å overta eiendommen uten leieforhold, må det tas forbehold i budgivningen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt.

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen trolig grunnet alder samt brann i arkiv i Stavanger kommune. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Verneklasse/sefrak

Eiendommen er registrert som et SEFRAC-minne. SEFRAC er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAC-registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAC i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAC og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1. Etasje: Vindfang, gang/trapp, stue, bibliotek, gruveværelse, spisestue, kontor, bi- inngang/vaskerom, kjøkken, frokost værelse og toalettrom.
2. Etasje: Trapp/gang, bad, arbeidsrom/soverom, soverom, tv stue/soverom, atelier/soverom og flere knekott som i seg selv ikke er målbare
Kjeller: Bod
Stall (anneks): Entré/gang/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og stue. Hems (ikke målbart areal).

STANDARD

Eiendommen bærer preg av solid håndverk og tidstypiske detaljer fra 1700-tallet, kombinert med oppgraderinger i ca. 1995-2003. Følgende kan nevnes:

- Brede stukkaturlister i tak og langs gulv gir et herskabelig preg.
- Vakker takrosett i stuen på over én meter i diameter.
- Romslig takhøyde på ca. 2,75 meter i stue.
- Brede dørlister og doble innvendige fyllingsdører.
- Tømmervegger bevart i flere rom, som gir et varmt og autentisk uttrykk.
- Gulvene og dørene med naturlige skjevheter gir boligen sjel og sjarm.
- Tregulv i de fleste rom - i stue, bibliotek og spisestue er det brukt ekstra brede gulvbord.
- Fem ildsteder tilfører både sjarm og funksjon. Klassisk, hvitglassert kakkelovn med messingdør, to støpejernsovner og to gruer.
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og slipper inn den fine utsikten. Det er utsikt mot bl.a. Valbergstårnet fra hovedsoverommet og mot fjorden fra atelier/soverom.
- Funksjonelt og stort kjøkken med god skap- og benkeplass
- Flislagt bad

HVITEVARER

Hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

Medfølger: robotklipper, gressklippe og diverse hageredskaper.

Lysekrone i spisestue medfølger ikke.

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: 274 m²

BRA totalt: 274 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 20 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 132 m² Vindfang, gang/trapp, stue, bibliotek, gruveværelse, spisestue, kontor, bi- inngang med opplegg for vaskerom, kjøkken, frokost værelse, toalettrom

2. etasje

BRA-i: 80 m² Trapp/gang, bad, arbeidsrom/soverom, tv stue, atelier/soverom, flere knekott som i seg selv ikke er målbare

STALL (ANNEKS)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré/gang/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig: Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Mindre areal avvik kan forekomme da boligen har større skjevheter.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 16 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 936,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på 12 terminer.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 2 289 880,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 9 151 521,- som sekundærbolig for

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkere registrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 16 500 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 15 500,- Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

Kr. 412 500,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

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

Kr. 413 590,- Omkostninger totalt

Kr. 429 090,- (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

Kr. 431 890,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr. 16 913 590,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 16 929 090,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

Kr. 16 931 890,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/59/1637:

- 18.09.1895 - Dokumentnr: 900130 - Fradelingsdokument OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

- 04.11.2009 - Dokumentnr: 838447 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:59 Bnr:1974

223 m² tillegges samtidig fra tidligere uoppmålt, umatrikulert veigrunn tilhørende Stavanger kommune.

- 26.11.2009 - Dokumentnr: 904938 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
- 16.01.1904 - Dokumentnr: 900003 - Fradelingsdokument
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

GRUNNBOKSDATO

24.09.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

18.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF
Epost: alissa@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 5 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakkyndig 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.

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 deknings salg 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.

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.

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

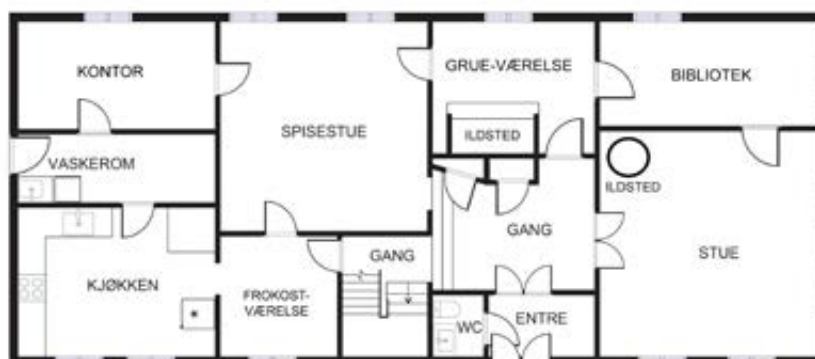
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegninger

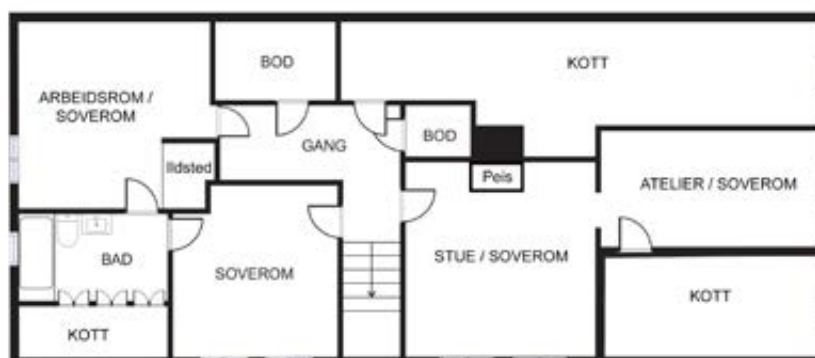
ØVRE STRANDGATE 112



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1. etasje

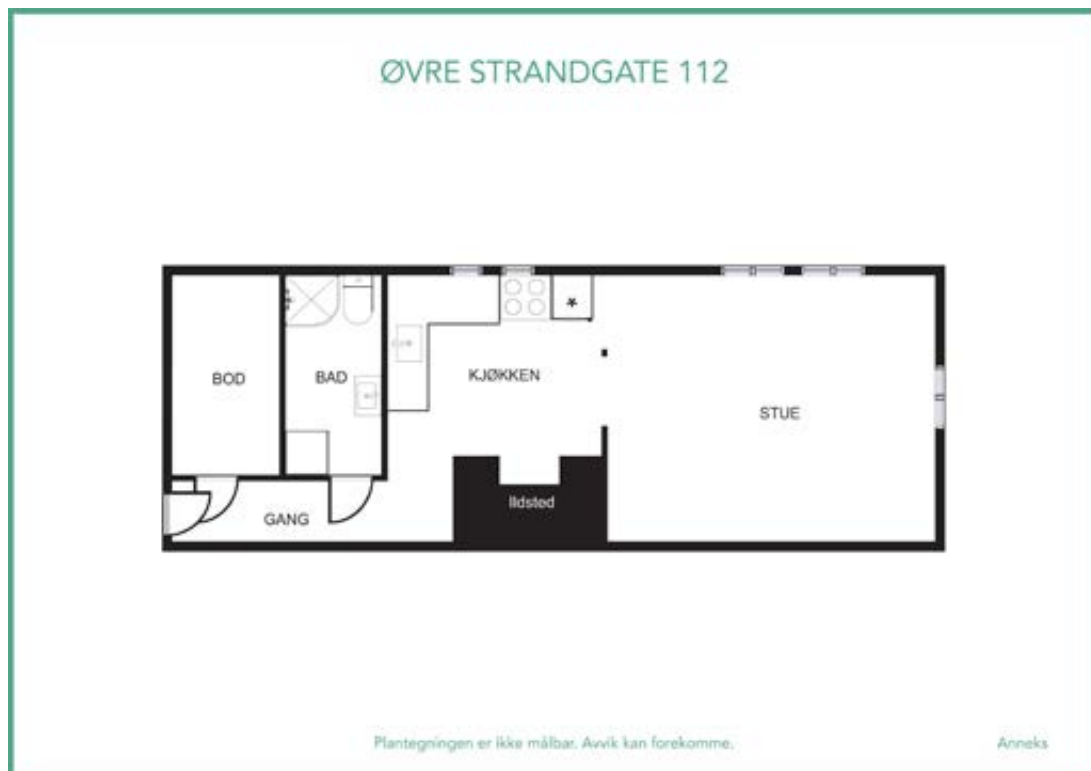
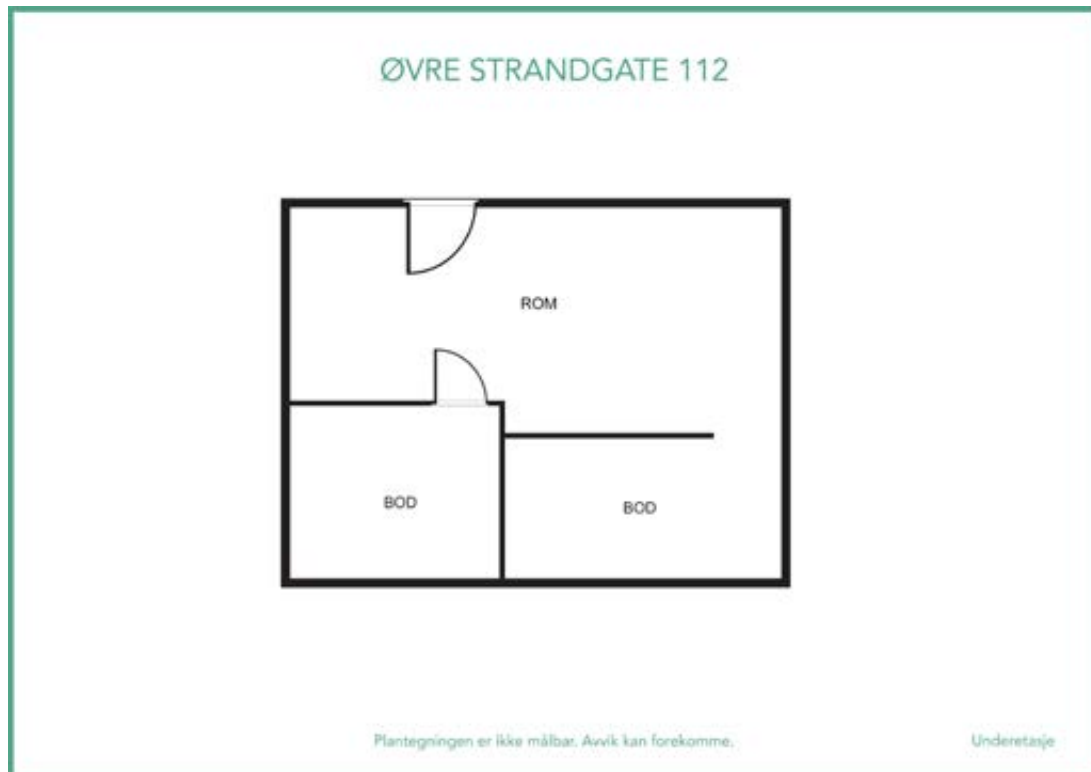
ØVRE STRANDGATE 112



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

2. etasje

Plantegninger kjeller og anneks



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

ØVRE STRANDGATE 112

Selgers egenerklæring datert 08.10.25,
tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil
Engelsgjerd Andersen datert 27.10.25, energiattest og
eiendomskart følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0156/25	
Selger 1 navn	
Arne Andre Sørle	
Gateadresse	
Øvre Strandgate 112	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4005
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Else Karin Sørle	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 22-0156/25

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.

Eiendommen har vært i familien i 30 år, men jeg har ikke bodd der siden 2002(?)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Andre Sørлие	8cb7f09ab0dd3ddd746b 0a7194bb31b00c3c50c6	08.10.2025 06:00:34 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Tilstandsrapport

Øvre Strandgate 112 , 4005 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 1637

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 20993-1932

Referansenummer: JF9673

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Rapportansvarlig

Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 1720.
Boligen er oppført med grunnmur av stein/ement som utvendig er pusset og malt.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med teglstein.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Det må regnes med utskiftninger og vedlikehold på overflater og bygningskomponenter av eldre dato.

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

Enebolig - Byggeår: 1820

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med tegltakstein av eldre dato.

Strø, lekter og undertak er ikke besiktet/vurdert men iflg eier er denne ny fra 1995.

Takrenner, beslag og nedløp fra ca. 1995.

Tømrede yttervegger med enkeltfasett bordkledning på hovedbolig og annek. Noe stående som over-/og underslag på annek.

Yttervegger er påforet på utside, isolert og vindtettet på midten av 1990-tallet opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Kledning fremstår i generelt god stand.

Fasade er malt i 2023.

Takkonstruksjon i tre.

Vinduer av ukjent alder.

Koblede vinduer med varevindu på innside som fungerer som isolering der det er viktig med eldre, originale vinduer med enkle glass.

De fleste vinduer er fra midten av 1990-tallet, enkelte vinduer er eldre som er bevart som del av en kulturhistorisk arv.

Ytterdører i tre av eldre dato.

Utvendige trapper i sement og betong med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvbord og fliser på gulvoverflater.

Veggoverflater med tapet, og malte paneler.

Malte takflater.

Etasjeskiller i tre.

Høydeforskjell på 115mm ble målt på kontrollerte steder i stue 2.

Etasje.

Større høydeforskjeller er normalt i boliger med en alder sådan som denne.

Pipe fra byggeåret.

Ildsted av ukjent alder.

Ildsted har ikke vært i bruk siden 1995 opplyst av eier.

Feier har jevnlig kontrollert ildsted uten avvik opplyst av eier.

Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.
Kjeller med fliser mot grunn.
Malt grunnmur på veggoverflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etasje av ukjent eldre dato med grunnstamme fra ca 1995.

Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Badekar med dusj garnityr.
Fliser på gulvoverflater.
Fliser på veggoverflater.
Mekanisk ventilasjon.
Badet er i daglig bruk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skaplass.
Integrert ovn og platetopp.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og frys er fra 2024.
Mekanisk ventilasjon.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv. Toalett sete er av nyere dato.
Fliser på vegg og gulvoverflater.
Paneler i tak.

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør av ukjent alder.
Avløpsrør i plast/jern/betong/ement.
Bereder av eldre dato plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.
Grunnmur med stein/ement som utvendig er pusset og malt.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

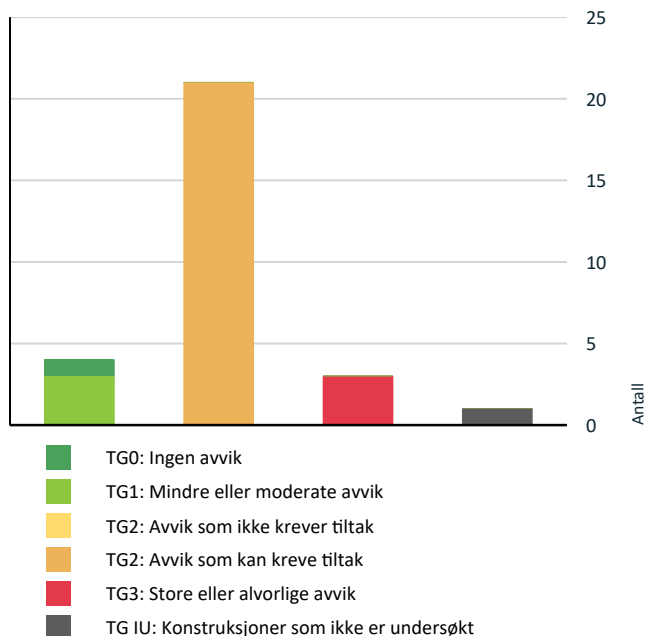
Stall (anneks)

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

Byggegodkjente plantegning fra 1988 mangler rom benevnelser.

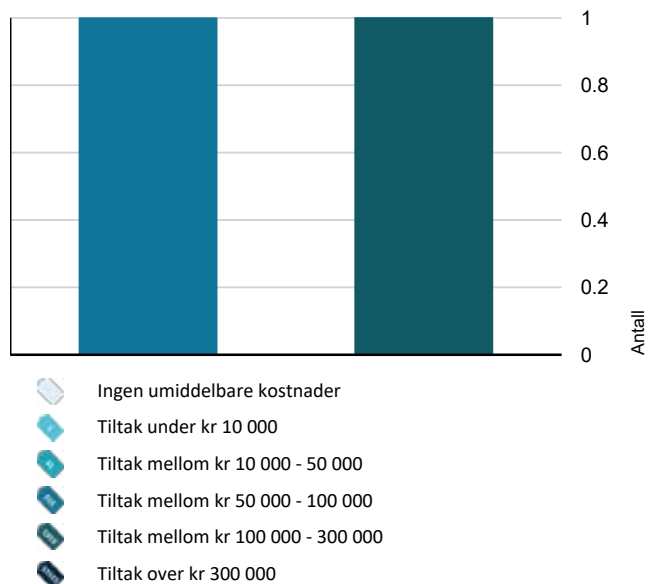
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Bi-inngang med opplegg for vaskerom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1820

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikehold, Oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes i tiden som kommer.

Tilbygg / modernisering

1995 Modernisering Boligen er oppgradert i tidsrommet mellom 1985-1995 opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med tegltakstein av eldre dato.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Strø, lekter og undertak er ikke besiktet/vurdert men iflg eier er denne ny fra 1995.

I 2025 ble det utført kontroll og hvor enkelte teglstein ble justert og flere ødelagte panner ble skiftet ut.

Arbeidet ble utført av: Jostein Vedøy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen.

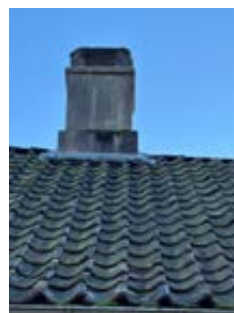
Forventet levetid er 40-60 år.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Nedløp ved kjøkken har hull i nedre del. (TG3)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale oppgraderinger bør påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tømrede yttervegger med enkelfalset bordkledning på hovedbolig og anneks. Noe stående som over-/og underslag på anneks.

Yttervegger er påforet på utside, isolert og vindtettet på midten av 1990-tallet opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Kledning fremstår i generelt god stand.

Fasade er malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte kledningsbord har høy slitasje.

Sikring mot smågnagere er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

Nærmere kontroll og utbedringer vedrørende musebånd må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Større skjevheter registreres.

Borebille Aktivitet registreres.

Det er ikke benyttet dampspærre og isolasjon takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene.

Nærmer kontroll og oppgraderinger til dagens krav anbefales.

Det må påregnes kondens i takkonstruksjon om vinteren hvor varm luft slår seg mot kalde overflater.



TG 2 Vinduer

Vinduer av ukjent alder.

Koblede vinduer med varevindu på innside som fungerer som isolering der det er viktig med eldre, originale vinduer med enkle glass. De fleste vinduer er fra midten av 1990-tallet, enkelte vinduer er eldre som er bevart som del av en kulturhistorisk arv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggeforskeren 700.320.

Normal slitasje registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører i tre av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskeren 700.320

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold som normalt i tiden som kommer.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i sement og betong med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger som normalt bør påregnes i tiden som kommer.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvbord og fliser på gulvoverflater.
Veggoverflater med tapet, og malte paneler.
Malte takflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.
Høydeforskjell på 115mm ble målt på kontrollerte steder i stue 2. Etasje.

Større høydeforskjeller er normalt i boliger med en alder sådan som denne.

Vurdering av avvik:

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

Knirk i gulv registreres.

Borebille aktivitet registreres.

Større skjevheter/ned bøyninger i bjelker registreres.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Boligen fungerer med dette avviket.

På generelt grunnlag anbefales det å rette opp skjevheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeåret.
Ildsted av ukjent alder.

Ildsted har ikke vært i bruk siden 1995 opplyst av eier.
Feier har jevnlig kontrollert ildsted uten avvik opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

TG 2 er satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Rekkverks høyden er i underkant av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, justeringer må påregnes.



TG 3 Kjeller

Kjeller med fliser mot grunn.

Malt grunnmur på veggoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy luft fuktighet og fuktighet mot grunnmur registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende høy luftfuktighet trekker inn i porøse materialer som betong, lettklinker og murstein. Dette fører til nedbrytning over tid.

Hvis fukt trekker inn i grunnmur og fryser, kan den utvide seg og føre til avskalling og sprekker.

Trepanel, gulvbjelker og spikerslag som utsettes for fukt over tid vil brytes ned og miste styrke.

Som et midlertid tiltak anbefales det etablering av avfukter i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Bi-inngang med opplegg for vaskerom

Rom innredet med benkeplate, underskap og vaskekum med blandebatteri.
Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Sluk og membran er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Waterguard anbefales etablert for å lukke avviket.

Ved lekkasje vil vann trenge inn i konstruksjonen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 2. Etasje av ukjent eldre dato med grunnstamme fra ca 1995.

Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Badekar med dusj garnityr.
Fliser på gulvoverflater.
Fliser på veggoverflater.
Mekanisk ventilasjon.
Badet er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtrommet (bad) er bygget før 1997(Tek 97).

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skaplass.

Integrert ovn og platetopp.

Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og frys er fra 2024.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav. (TG2)

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nor svakt avtrekk registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter behov.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med speil, servant og blandebeholder.

Toalett montert på gulv. Toalett sete er av nyere dato.

Fliser på vegg og gulvoverflater.

Paneler i tak.

Normal slitasje.



1. ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Kobberrør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon. Ved oppgradering anbefales rør i rør system iht dagens krav.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/jern/betong/sement.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder av eldre dato plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bereider fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.
Oppgraderinger til dagens krav anbefales.



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.

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

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG 2 er satt grunnet alder.
Enkelte avslutninger til tak punkt er ikke fagmessig avsluttet. (TG3)

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrøp som var normalt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskerien 700.320

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrøp som var normalt på oppføringstidspunktet.

Noe fuktgjennomtrengning i grunnmur registreres i kjeller. (TG3)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med stein/sement som utvendig er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskeren 700.320

Saltutslag og kondensmerker ble observert.

Grunnmur har avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll og lokale utbedringer må påregnes i tiden som kommer.



Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

Bygninger på eiendommen

Stall (anneks)



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Normal standard på bygget.

Vedlikehold

Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes i tiden som kommer.

Utvendige forhold

Bygget er oppført med yttervegger i tre med kledning.

Kledning er fra 1995.

Saltak tekket med teglstein av eldre dato.

Dører og vinduer i tre av eldre dato.

Takrenner og nedløp mangler.



Innvendige forhold

Fliser på gulv.

Vegger/tak av tømmer og paneler.

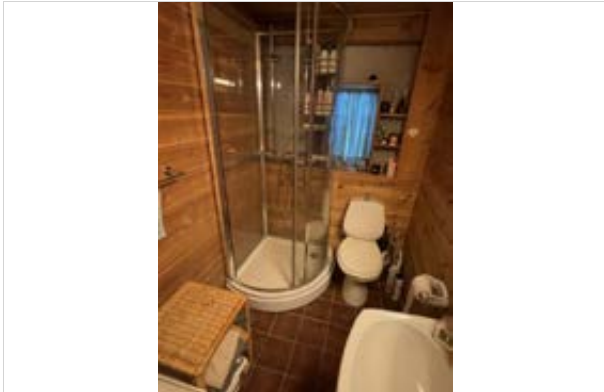
Kjøkken

Kjøkken av ukjent alder.

Alle hvitevarer er frittstående.

Waterguard og Komfyrvakt manager iht. dagens krav.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.



Våtrom

Bad/vaskerom av ukjent alder.

Fliser på gulvoverflater.

Paneler på veggoverflater.

Innredet med dusjkabinett, servant, toalett montert på gulv.

Opplegg til vaskemaskin.

Det er ikke etablert membran på veggoverflater.

Ikke synlig mansjett i sluk.

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

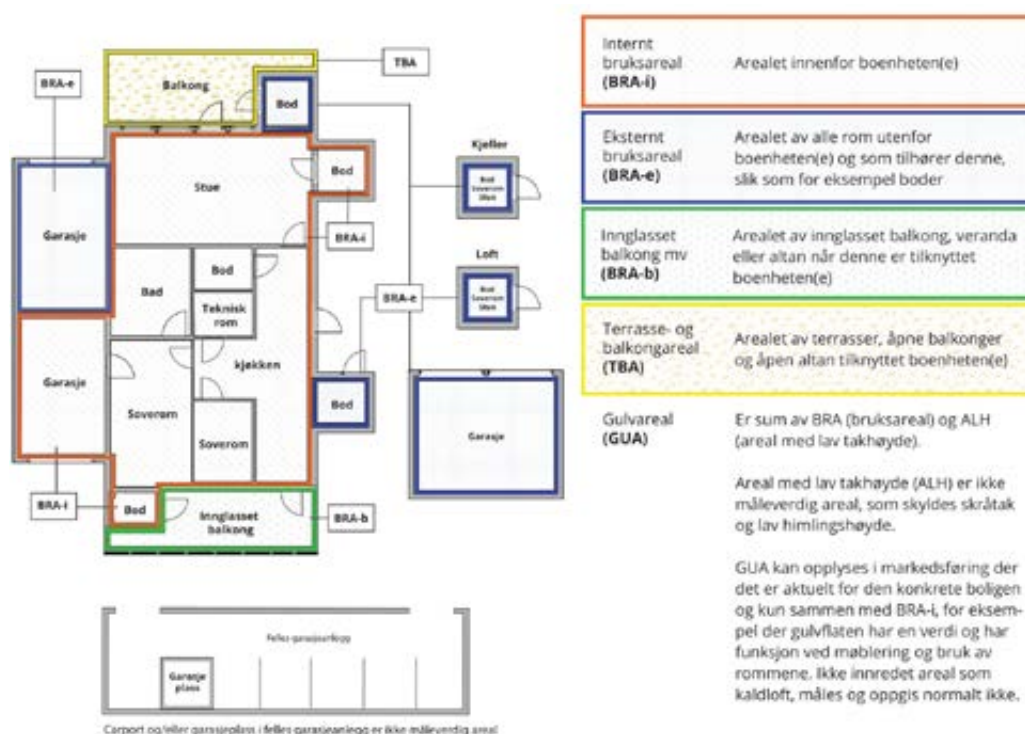
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	80			80	
1. Etasje	132			132	
Kjeller	20			20	
SUM	232				
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapp/gang, bad, arbeidsrom/soverom, tv stue, atelier/soverom, flere knekott som i seg selv ikke er målbare		
1. Etasje	Vindfang, gang/trapp, stue, bibliotek, gruveværelse, spisestue, kontor, bi-inngang med opplegg for vaskerom, kjøkken, frokost værelse, toalettrom		
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre areal avvik kan forekomme da boligen har større skjevheter.

Stall (anneks)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	42			42		11	53
SUM	42					11	53
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre'/gang/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggegodkjente plantegning fra 1988 mangler rom benevnelser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i anneks tilfredsstiller ikke dagens krav for areal.

Takhøyde under bjelke ble målt til 1.84 cm på kontrollerte steder.

Dagens krav til rom for varig opphold er minimum 200cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	230	2
Stall (anneks)	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Eskil Engelsingjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1637		0	645 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Strandgate 112

Hjemmelshaver

Sørli Else Karin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	31.10.2025	
3	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

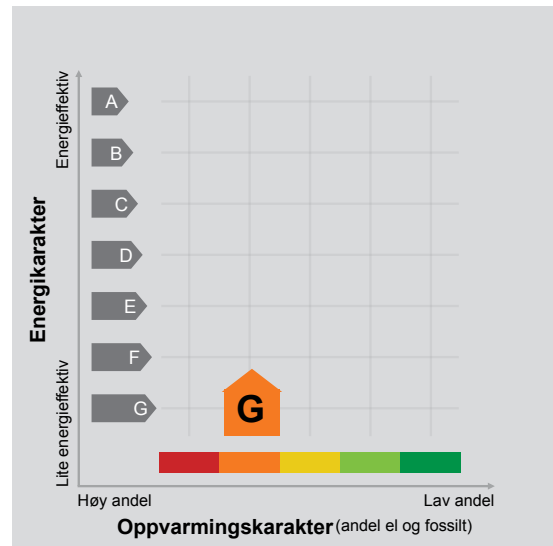
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF9673>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Strandgate 112
Postnummer	4005
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	1637
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4623355
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185260
Dato	29.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Grunnkart

Adresse: Øvre Strandgate 112, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1637/0/0
Dato: 2025-10-07
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.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: 22-0156/25

Adresse: Øvre Strandgate 112, 4005 STAVANGER, gnr. 59,
bnr. 1637 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 90992034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/