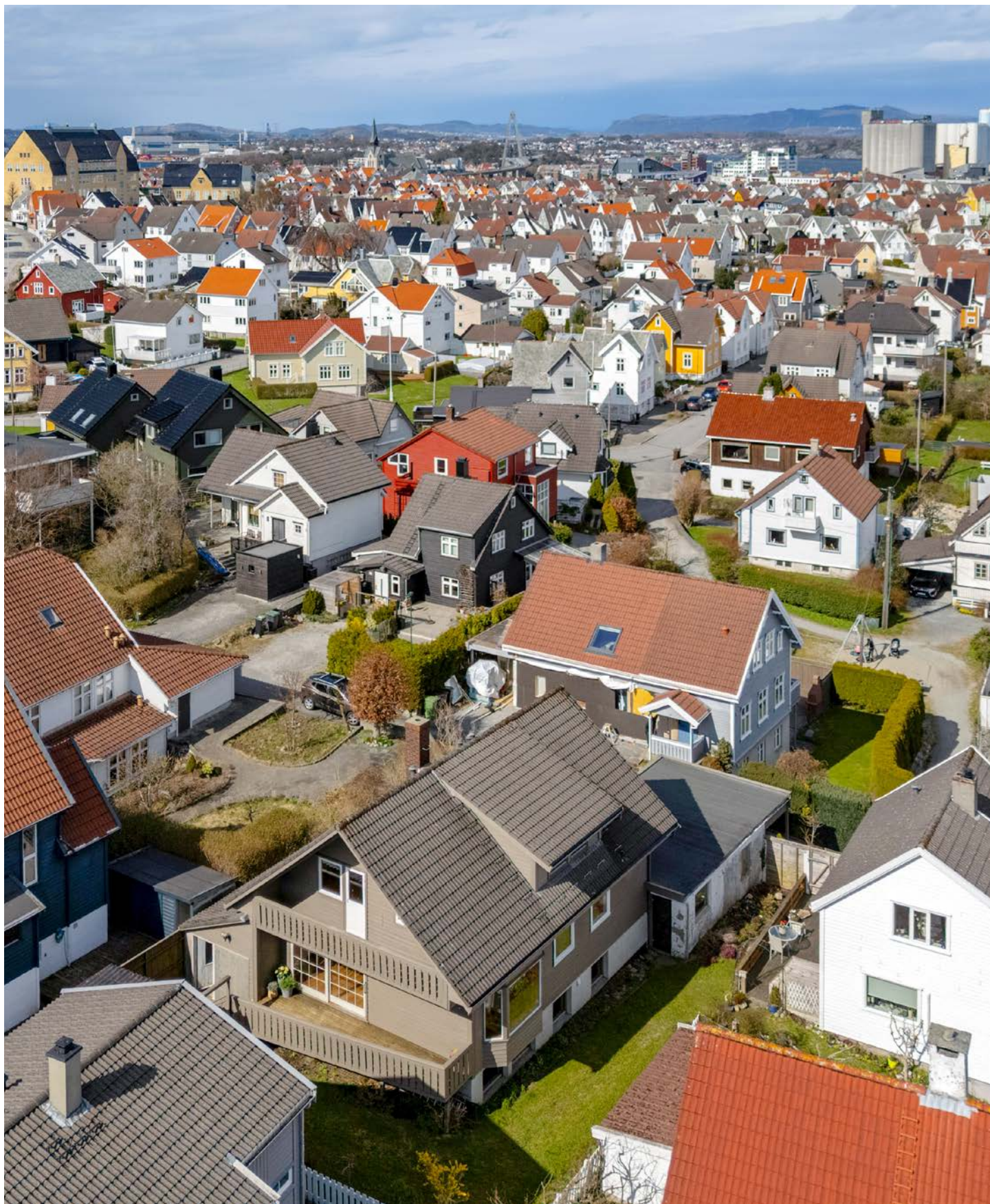


# Idsegata 19A

STORHAUG

notar



Prisantydning Kr. 7 250 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 219/267 kvm  
Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



# Idsegata 19A

**Innholdsrik og kjekk enebolig med godkjent utleiedel. Garasje og carport. Renoveringsbehov.**

Adresse	Idsegata 19A 4015 STAVANGER
Prisantydning	Kr 7 250 000,-
Omkostninger	Kr 200 240,-
Totalpris	Kr 7 450 240,-
BRA-i/BRA Total	219/267 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1985
Soverom	4

Verdt å nevne:

- Godkjent leilighet som gir muligheter for gode leieinntekter.
- Boligen er av god størrelse og går over 3 plan med leilighet i underetasje og hovedbolig i 1. og 2. etasje.
- Rikelig med parkering i tre garasjer samt carport. I tillegg er det plass til biler i gårdsrommet.
- Solrike og kjekke uteplasser.
- Flott og veletablert nabolag med sjarmerende trehusbebyggelse.
- Barnevennlige omgivelser med kort avstand til skoler/barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg.
- Gangavstand til byens fasiliteter og god offentlig kommunikasjon.
- For en nærmere gjennomgang av boligen innvendig, trykk på 360 grader symbolet for virtuell visning.

## Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14  
4019 STAVANGER



### Alissa Jørgensen

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	15
Vedlegg	19
Budgivning	69

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

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Idsegata 19A ligger i et veletablert og meget populært område på Storhaug. Sjarmerende trehusbebyggelse, parker og dagligvarebutikker like i nærheten gjør dette til en fin plass å bo. Det er en behagelig gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter og hyppige avganger med buss/tog. Noen få minutters gange til Øst med utallige spisesteder, Tou Scene og et bredt servicetilbud. Barnevennlige omgivelser med kort avstand til skoler/ barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg. Kort vei til flotte tur- og friområder som bl.a Godalen med opparbeidede turstier, strender og solplasser.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Idsegata 19A, 4015 STAVANGER

### OPPDRAGSNUMMER

22-0046/26

### SELGER

Berit Lise Aslaksen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 54, bruksnummer 563, , ideell andel 1/1.  
i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

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

### TOMT

Eiet tomt på 387 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebygd ellers opparbeidet med gressplen på 2 sider av boligen og stort gårdsrom ved inngangspartiet.

Eiendommen har usikre grenser i følge kommunen, se vedlagt eiendomskart.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 08.04.2026. utført av Jan Sturle Andersen.

### BYGGEÅR

1985

### BYGGEMÅTE

Grunnmuren består av betong og betong mot grunn. Ytterveggene er bygget med trekonstruksjoner i reisverk av tre, og er utvendig kledd med liggende trekledning.

Boligen har et saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen består av taksperrer i tre. Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag, samt tre og betong mot grunn. Vinduer i tre. Terrasser og balkonger har plattinger i tre. Utvendige trapper er konstruert i betong og tre. Garasjen har pussete betongvegger. Taket på garasjen er tekket med asfalt-papp, og det overbygde terrassetaket har eternittplater.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

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.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, felles lekeplass, felles parkeringsplass, park.

Følger reguleringsplan Midtre Storhaug (plan-ID 1538), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i planen regulert til boliger for et areal på 383,29 kvm og gangvei for et areal på 3,29 kvm.. 20.03.2000

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 386,58 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B328.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger under retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø Trehusbyen med de begrensninger det har for fasadeendringer etc.

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

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Altibox

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Gode parkeringsmuligheter i carport og 3 små garasjer. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter i gårdsrommet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og privat vei over gnr. 54/ bnr. 359. Veien er eid av flere privatpersoner, det kan komme kostnader for vedlikehold av veien.

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 UMLEIE**

Boligen er registrert med to boenheter 19A og B hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 28.10.1985 ifølge Stavanger kommune.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte

ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

## **RADONMÅLING**

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

## **INNHold**

Underetasje: Entré, gang, 2 bodar, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, vaskerom, hall m/trapp, kjellerstue

1 Etasje: Vindfang, hall m/trapp, garderobe, toalettrom, kjøkken, stue

2 Etasje: 3 soverom, bad, loftstue

## **STANDARD**

I følge tilstandsrapport:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking pga alder. Det observeres mosegrodde overflater.
- Asfalt- papp på garasje har høy alder og har bølger/luftlommer som er tegn på ufagmessig utførelse og elde. Eternitt takoverbygg på terrasse (asbestholdig materiale). Materialet er av eldre dato og har oversteget forventet levetid. Asbest innebærer ingen risiko så lenge platene ligger i ro.
- Nedløp og beslag pga alder og slitasje
- Takkonstruksjon/Loft: Ut fra alder må det regnes med aktivitet av borebille (morr), enkelte steder i konstruksjonen. I sutaket er det sporadisk misfarging som tyder på lekkasjer i vær og vind. Innvendig garasjetak har misfarging som tyder på utettheter i tekkingen.
- Vinduer pga alder og slitasje. Det ble på befaringdagen observert fuktmerker i flere vinduskarmer.
- Balkong pga alder og høy slitasje
- Utvendige trapper pga alder og at det mangler rekkverk/håndløper på utvendige trapper iht dagens forskrifter.
- Innvendige overflater pga høy alder/slitasje.
- Popen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn.
- Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. Det registreres kalkutslag på pipe i 2. etg. Det kan ha sammenheng med utett pipebeslag.
- Rom Under Terreng pga alder
- Innvendige trapper pga høy alder på innvendige trapper. Trapper tilfredstiller ikke dagens krav. Stigningsforhold er ikke iht dagens forskrifter.
- Innvendige dører pga alder.
- Kjøkken i begge etasjene pga høy alder og slitasje. Det er ikke montert elektronisk vann stopper og komfyrvakt iht. dagens krav. Slinger/kuplinger, rørtilkoblinger m.m har begrenset/oversteget normal levetid.
- Toalettrom pga alder og mangel på avtrekk
- Vannledninger pga alder
- Avløpsrør pga alder
- Ventilasjon: det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Beredere har oppbrukt levetid. Beredere under kjøkkenbenk i leilighet underetasje/kjeller mangler waterguard iht dagens forskrifter.
- Fuktsikring og drenering pga alder
- Grunnmur og fundamenter pga alder
- Forstøtningsmurer pga høy alder og slitasje
- Terrengforhold: Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Veggkonstruksjon pga høy alder og er stedvis værslitt. Det registreres manglende vedlikehold. Det ble konstatert råteskade enkelte plasser på kledningsbord.

Betongvegger til garasje har høy alder og sprikker/riss, kalkutslag/saltutslag samt manglende vedlikehold.

- Ytterdører bærer preg av elde og høy slitasje.
- Alle våtrom i boligen må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

#### **HVITEVARER**

Hvitevarer som står i boligen (eksl. kjøleskap) under visning medfølger i handelen. Disse er:

Kjeller: Komfyr på kjøkken og vaskemaskin på vaskerom

1. etasje: Komfyr og oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 219 m<sup>2</sup>

BRA - e: 48 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 267 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Entré, gang, 2 boder, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, vaskerom, hall m/trapp og kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, garderobe, toalettrom, kjøkken og stue

BRA-e: 48 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> 3 soverom, bad og loftstue

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
32 m<sup>2</sup> Terrasse og balkong

2. etasje  
12 m<sup>2</sup> Balkong

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

3 garasjer på:

- 18m<sup>2</sup>
- 14m<sup>2</sup>
- 16m<sup>2</sup>

Er inkludert som BRA-e

Vegg mellom vaskerom og sportsbod i kjeller er fjernet.  
Innvendige trapper tilfredstiller ikke dagens krav til rømning.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 7 250 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 23 014,- pr år 2026

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 414 990,- som primærbolig for 2026

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 9 659 958,- som sekundærbolig for 2026

##### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

##### OMKOSTNINGER

kr. 7 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 181 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 200 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 7 450 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
-----

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

T103/54/563:

- 14.03.1951 - Dokumentnr: 624 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:T103 Gnr:54 Bnr:564

- 16.05.1916 - Dokumentnr: 900141 - Fradelingsdokument

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

- 14.03.1951 - Dokumentnr: 623 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:T103 Gnr:54 Bnr:564

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

#### **GRUNNBOKSDATO**

14.04.2026

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

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

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

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

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

- Det gjøres oppmerksom på at boligen blir ikke ytterligere vasket ut før visning.

##### **LEGALPANT**

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

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

##### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting

av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

18.04.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

#### **MEGLER**

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF

Epost: alissa@notar.no

Mobil: 909 92 034

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger (alle inkludert) og overtakelse	kr. 3 990,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

### **ANDRE FORSIKRINGER**

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

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

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

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

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

Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

## **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

## **HVITVASKINGSREGLENE**

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

avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport utført av Taksering SørVest AS v/Jan Sturle Andersen datert 17.04.2026, selgers egenerklæring datert 10.04.2026, energiattest, grunnkart, reguleringsplankart som følger vedlagt.

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

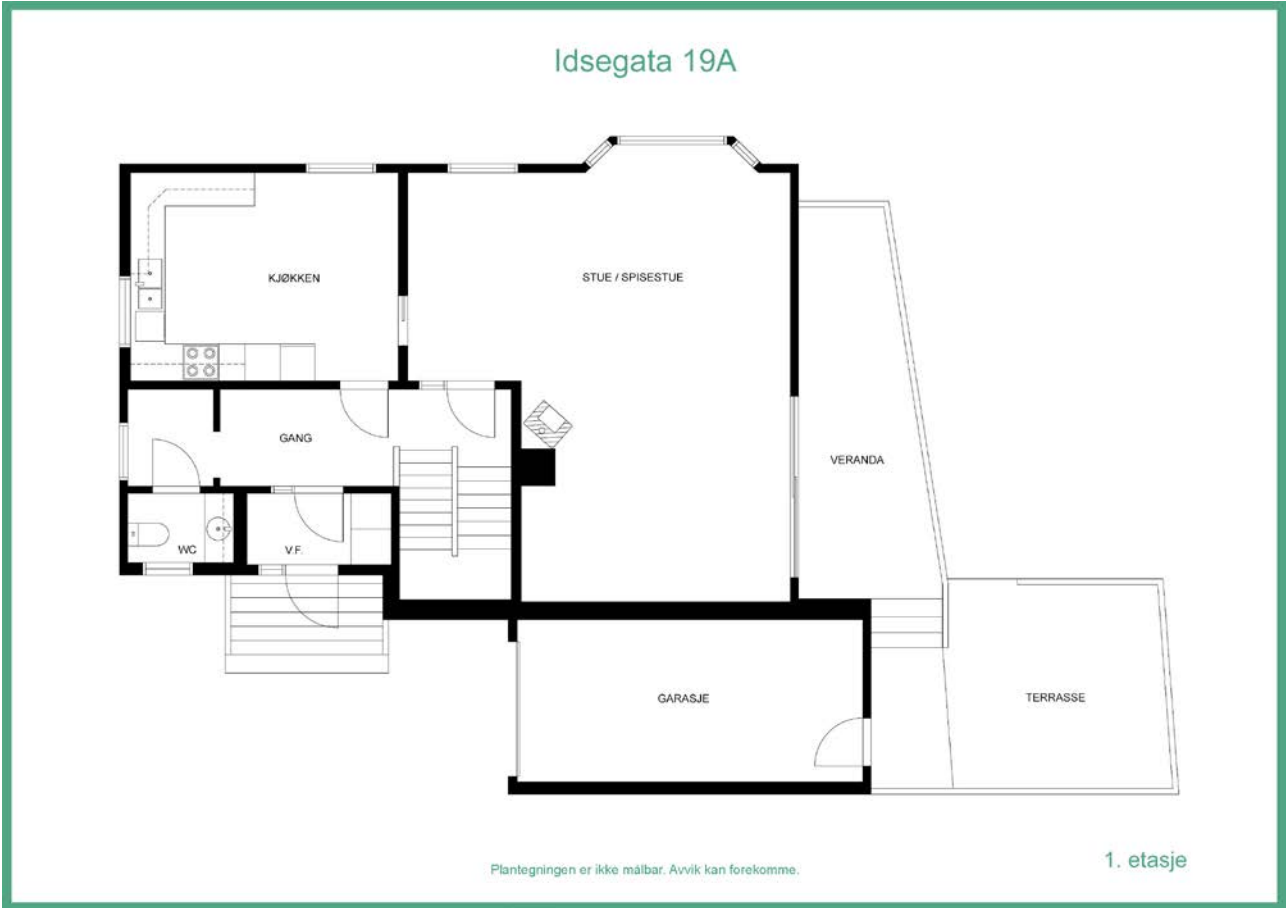
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

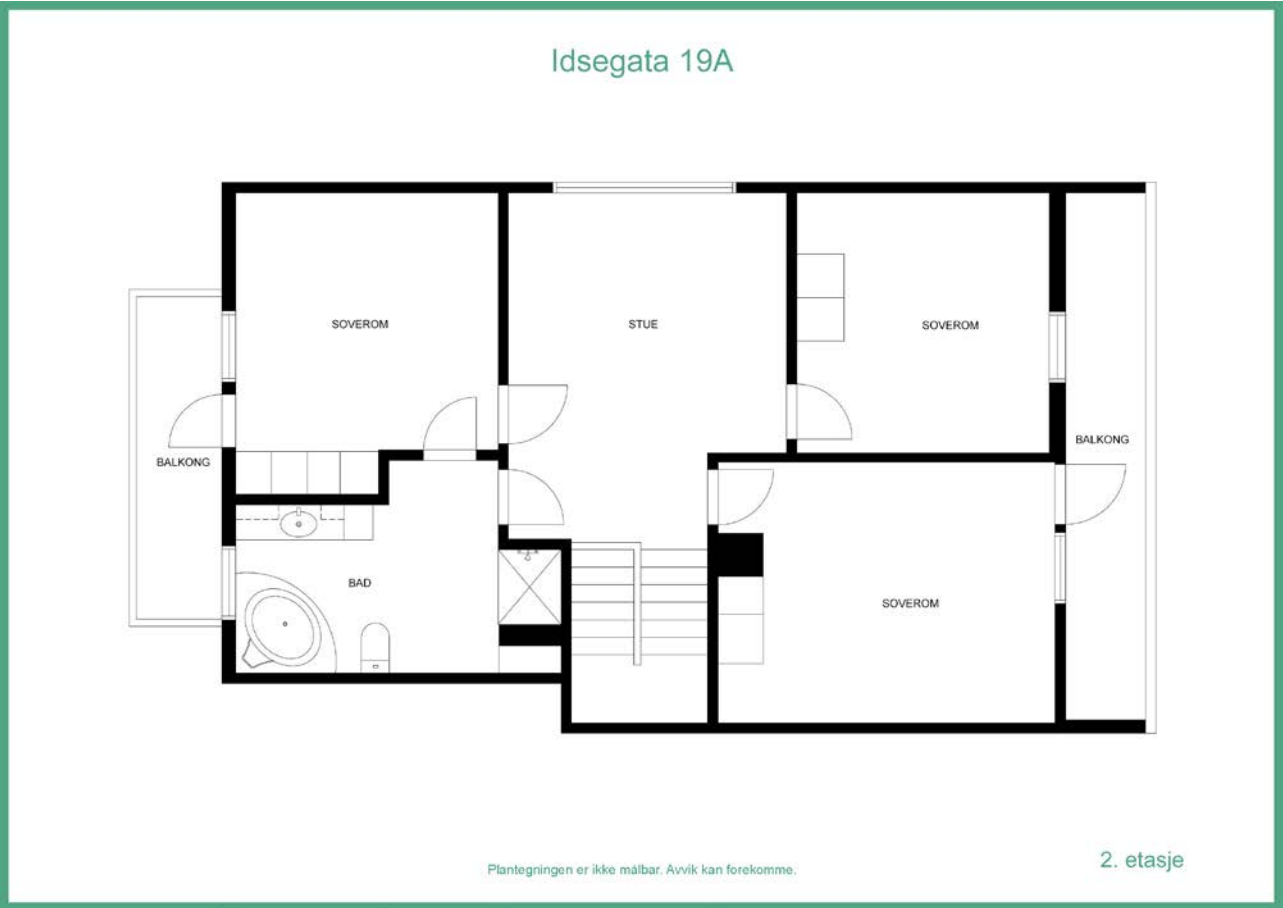
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

# Plantegning



# Plantegning



# Plantegning

## Idsegata 19A



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Underetasje / leilighet

# 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

IDSEGATA 19A

Tilstandsrapport utført av Taksering SørVest AS v/Jan Sturle Andersen datert 17.04.2026, selgers egenerklæring datert 10.04.2026, energiattest, grunnkart, reguleringsplankart som følger vedlagt.

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

# Tilstandsrapport

📍 Idsegata 19A , 4015 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 54, bnr. 563

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 20410-1742

Eiendomsverdi ref nr: PA9517

Autorisert foretak: Taksering SørVest AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sturle Andersen



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.

## Taksering SørVest AS



### Rapportansvarlig

Jan Sturle Andersen

sturle@takseringsorvest.no

471 56 767



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet fra 1985.  
Boligen har hovedsaklig bygningskomponenter fra byggeåret og har behov for større oppgraderinger.

Boligen er oppført med grunnmur av betong.  
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.  
Etasje skiller av tre bjelkelag.  
Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.  
Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.  
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: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på hovedbygg er tekket med betong stein.  
Tak på garasje et tekket med asfalt-papp.  
Tak på overbygd terrasse av eternittplater (Asbest)

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.  
Takrenner, beslag og nedløp i plast fra byggeåret.  
Beslag i metall/bly.  
Pipebeslag, og beslag er ikke kontrollert grunnet tilkomst  
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det er var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.  
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskerien 700.320  
Yttervegger med reisverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.  
Garasje med betongvegger som er pusset.  
Taksperre konstruksjon i tre.  
Vinduer i tre fra mellom 1970-1985

Ytterdører i tre fra byggeåret.  
Balkong-dører i tre fra byggeåret.  
Metal-dør i garasje mot hagen av ukjent eldre dato.  
Terrasse/Balkong plattinger i tre.  
Utvendige trapper i betong og tre

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Parkett/teppe på gulvoverflater.  
- Malte/ u-malte veggoverflater.  
- Malte/ u-malte takflater.  
Det registreres settningsriss/svinnriss på enkelte vegg og tak flater.

Enkelte rift og merker registreres. Slitasjen er normal iht. alder.  
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal brukslitasje kan være subjektiv.  
Etasjeskillere i tre og betong mot grunn.

Det ble målt opp mot 20 mm ujevnheter i hele boligen.  
Pipe og ovn fra byggeåret.  
Utvendig pipebeslag er ikke kontrollert grunnet tilkomst.  
Hulltaking ble foretatt i underetasje soverom og kjøkken (leilighet)  
Det ble ikke målt fukt over tillatte verdier.

Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver.  
Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.  
Sesongvariasjoner ifm. luftfuktighet er også avgjørende ved fuktmålinger.  
Jevnlig ettersyn anbefales da rom under terreng er å regne som en risikokonstruksjon.  
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.  
Innvendig dører i tre og finer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret .  
Våtrommet i underetasje har betydelige avvik.  
Det er registrert tydelige tegn til fuktbelastning langs nedre del av vegger, med misfarging, smussavleiringer og begynnende nedbrytning av overflater. Forholdene indikerer oppfukning over tid.  
Gulvbelegg er ført opp på vegg, men utførelse fremstår som eldre og med usikker tetthet i overganger. Det er særlig risiko knyttet til overgang gulv/vegg og tilslutninger mot installasjoner. Synlige forhold tilsier at tettesjikt ikke fungerer tilfredsstillende.  
I kjeller/underetasje er det i tillegg økt risiko for fuktpåvirkning fra grunn, noe som kan forsterke skadeomfanget. Det må påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader i konstruksjonen.  
Dusjløsning og overflater fremstår som slitte, og ventilasjon vurderes som utilstrekkelig basert på visuelle forhold (kondens/fuktpreg).  
På bakgrunn av registrerte fuktskader, alder og usikker tettesjiktløsning gis tilstandsgrad TG3.  
Det ble ikke påvist unormale forhold.  
Det ble målt vektprosent fukt på 11,3%.  
Høyeste tillatte vektprosent fukt før innbygging av konstruksjoner er 15%.

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.  
Våtrommet har vesentlige avvik og vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid for flere bygningsdeler. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt, og løsningene fremstår som usikre.  
Slukets utførelse og tilslutning til tettesjikt er ikke verifisert, og det er usikkerhet knyttet til om dette er utført i henhold til anerkjente prinsipper. Fallforhold mot sluk vurderes som mangelfulle eller ikke tilfredsstillende, noe som gir økt risiko for vannansamling og fuktskader.  
Overflater viser tegn til slitasje, og det er registrert forhold som kan indikere fuktbelastning. I underetasje er det generelt økt risiko for fuktpåvirkning fra grunn, og eksisterende løsning vurderes ikke å være tilstrekkelig robust.  
På bakgrunn av samlet tilstand, usikkerhet rundt tettesjikt og risiko for skade, gis tilstandsgrad TG3.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Beskrivelse av eiendommen

Badet i 2. Etasje fra byggeåret/ukjent eldre dato.

Våtrommet har nådd eller overskredet forventet levetid for de fleste bygningsdeler. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt, og løsningen vurderes som usikker etter dagens krav.

Overflater og installasjoner fremstår med slitasje og elde.

Slukløsning og tilslutning til tettesjikt er ikke verifisert. Det er generelt økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen.

På bakgrunn av alder, slitasje og manglende dokumentasjon vurderes våtrommet å ha vesentlig redusert funksjon og levetid.

Hulltaking er foretatt mot dusjsone i bad fra gang 2. Etasje.

Det ble ikke påvist fukt ved måling.

Tørt og fint.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av eldre ukjent dato

Mekanisk avtrekk er funnet i orden ved funksjonstest.

Kjøkken i underetasje av eldre ukjent dato

Mekanisk avtrekk er funnet i orden ved funksjonstest.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Innredning med speil, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Naturlig ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeåret.

Avløpsrør i plast fra byggeåret.

Skjulte avløpsrør og rør i grunn er ikke kontrollert.

For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

Ventilering via vindusventiler og vindusåpning.

Det er montert 2 stk vv-beredere i underetasje/kjeller.

Bereider 1 er plassert i vaskerom kjeller/underetasje hoveddel.

128Liter

Bereider 2 er plassert i kjøkkenbenk i leilighet underetasje/kjeller.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Det registreres utvendig fuktsikring med påmontert topplst ved kontrollerte steder.

Det er ukjent om det er fuktsikring i betong-gulv mot grunn.

Grunnmur i betong og betong mot grunn.

Forstøtningsmur i betong.

Bolig ligger i lett skrånet terreng.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

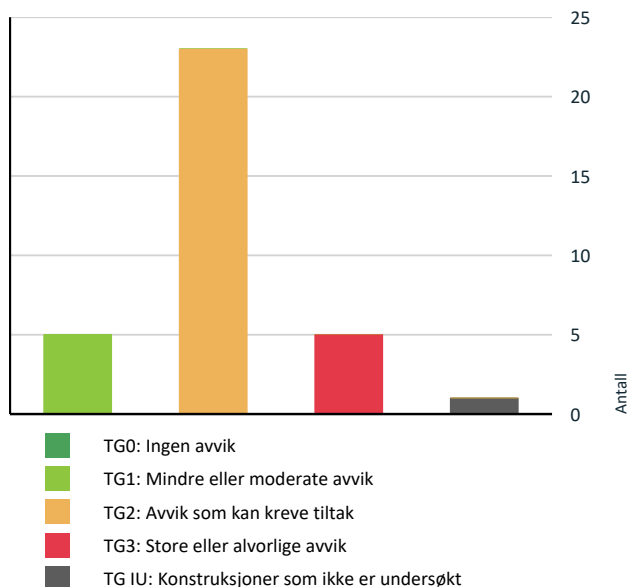
### Enebolig

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

Vegg mellom vaskerom og sportsbod i kjeller er fjernet.

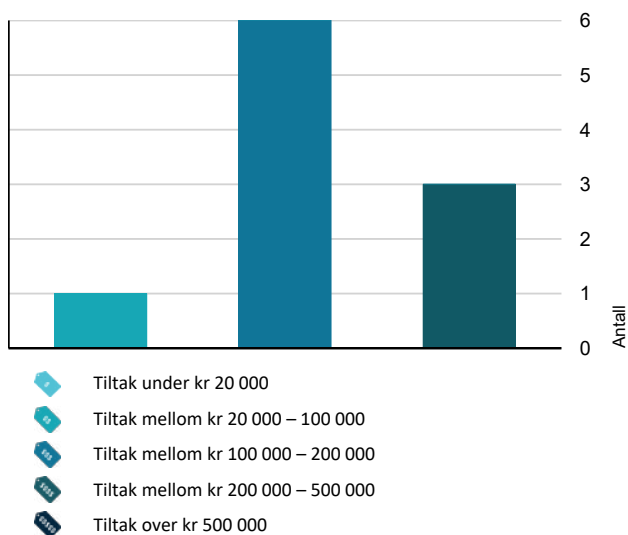
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1985

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket på hovedbygg er tekket med betong stein.

Tak på garasje et tekket med asfalt-papp.

Tak på overbygd terrasse av eternittplater (Asbest)

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige. Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

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

Byggforskserien 700.320

Det observeres mosegrodde overflater.

Asfalt- papp på garasje har høy alder og har bølger/luftlommer som er tegn på ufagmessig utførelse og elde.

Eternitt takoverbygg på terrasse (asbestholdig materiale). Materialet er av eldre dato og har oversteget forventet levetid.

Asbest innebærer ingen risiko så lenge platene ligger i ro.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales som normalt.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

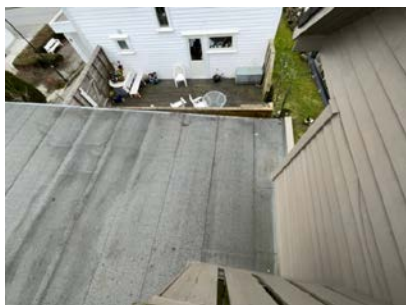
Montering av fugleband og behandling av mose anbefales.

Asfalt-papp tekking og eternitt tak har oversteget levetid og det bør påregnes utskiftninger i tiden som kommer

Det må påregnes økte kostnader ved fremtidig utskifting grunnet saneringskrav på eternittak.

Det må påregnes en generell kontroll av det utvendige taket og beslag for å stadfeste tilstand og faktiske nødvendige tiltak.

# Tilstandsrapport



Asfalt papp-tekking på garasjetak 1



Eternittplater på takoverbygg terrasse.



Eternittplater på takoverbygg terrasse.

## TO 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plast fra byggeåret.

Beslag i metall/bly.

Pipebeslag, og beslag er ikke kontrollert grunnet tilkomst

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

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

### 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

Det observeres slitasje på takrenner og nedløp. Lekkasje i renneskjøter/endestykker og nedløp stedvis grunnet alder.

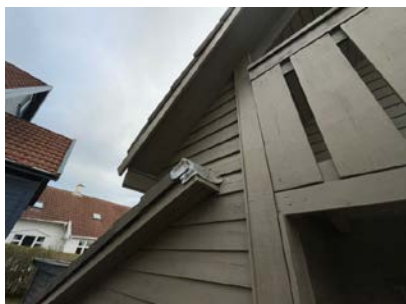
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens og spyling av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Det bør påregnes utskiftninger i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ufagmessig montert blybeslag/avslutning takutstikk.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger med reisverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.  
Garasje med betongvegger som er pusset.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har høy alder, og er stedvis værslitt. Det registreres manglende vedlikehold.  
Det ble konstatert råteskade enkelte plasser på kledningsbord.  
Betongvegger til garasje har høy alder og sprekker/riss, kalkutslag/saltutslag samt manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningsbord med råteskader må skiftes i nærmeste fremtid.  
Det bør påregnes utskiftinger av kledningsbord med høy slitasje i tiden som kommer. Oppgradering av betongvegger anbefales.  
Det anbefales nærmere undersøkelser for å stadfeste omfang og eksakt prisestimat.  
Kostnadsestimat er satt for lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takspærre konstruksjon i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra alder må det regnes med aktivitet av borebille (morr), enkelte steder i konstruksjonen  
I sutaket er det sporadisk misfarging som tyder på lekkasjer i vær og vind.  
Innvendig garasjetak har misfarging som tyder på uttetheter i tekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig overvåking anbefales.  
Takteking skiftes i tiden som kommer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre fra mellom 1970-1985

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskeren 700.320

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Det ble på befaringdagen observert fuktmerker i flere vinduskarmer.

### Konsekvens/tiltak

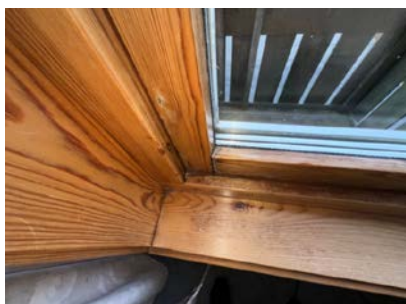
- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold anbefales.

Utskiftninger bør vurderes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat er satt for utskifting av alle vinduer i boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre fra byggeåret.

Balkong-dører i tre fra byggeåret.

Metal-dør i garasje mot hagen av ukjent eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av elde og høy slitasje.

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

Byggforskeren 700.320

Fuktskader og svelling er registrert på enkelte dører.

Enkelte dører er slie å åpne/lukke

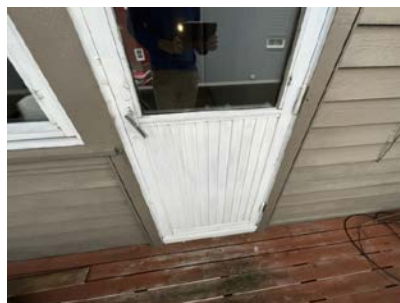
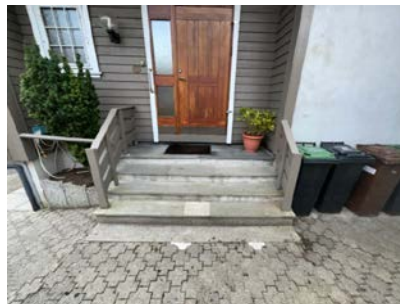
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes utskiftninger av flere dører i tiden som kommer.  
Kostnadsestimat er satt for utskifting av alle ytterdører i boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse/Balkong plattinger i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

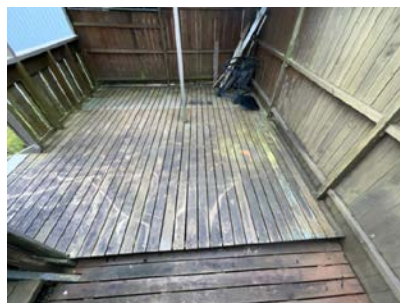
Balkong har høy alder iht. levetidstabeller.

Det registreres høy slitasje på flere av terrasse/balkong plattingene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer.



## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og tre

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Normal levetid på fliselagte trapper er 5-15 år iht. Byggforskeren 700.320  
Det mangler rekkverk/håndløper på utvendige trapper iht dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Oppgradering anbefales.



## INNSENDIG

### **TG 2** Overflater

**Beskrivelse**

Overflater:

- Parkett/teppe på gulvoverflater.
- Malte/ u-malte veggoverflater.
- Malte/ u-malte takflater.

Det registreres settningsriss/svinnriss på enkelte vegg og tak flater.

Enkelte rift og merker registreres. Slitasjen er normal iht. alder.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

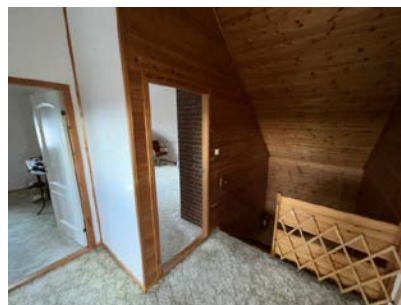
Overflater får tg.2 grunnet høy alder/slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i tre og betong mot grunn.  
Det ble målt opp mot 20 mm ujevnheter i hele boligen.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe og ovn fra byggeåret.  
Utvendig pipebeslag er ikke kontrollert grunnet tilkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid før utskiftning av murte skorsteiner, uten puss er 20-40 år.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten.

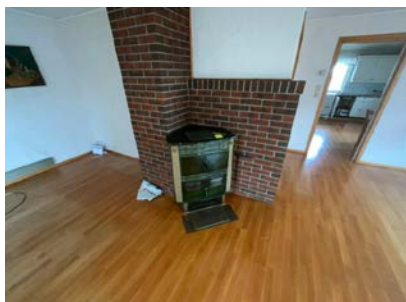
Det registreres kalkutslag på pipe i 2. etg. Det kan ha sammenheng med utett pipebeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Oppgraderinger bør påregnes.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i underetasje soverom og kjøkken (leilighet)  
Det ble ikke målt fukt over tillatte verdier.

Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver.  
Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.  
Sesongvariasjoner ifm. luftfuktighet er også avgjørende ved fuktmålinger.  
Jevnlig ettersyn anbefales da rom under terreng er å regne som en risikokonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.  
Utforede/igjenkleddede konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.  
Ukjent oppbygning av utforede vegger

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn bør påregnes jevnlig.



# Tilstandsrapport

## TO 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

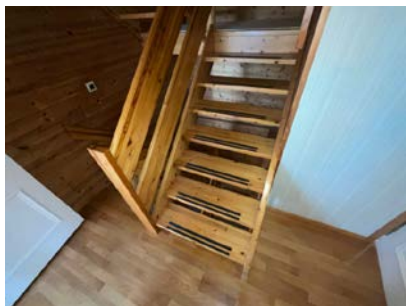
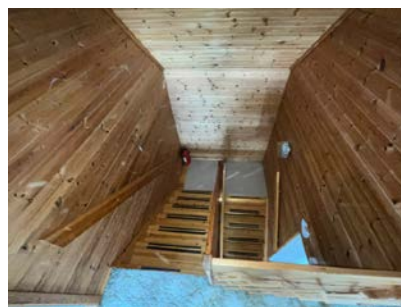
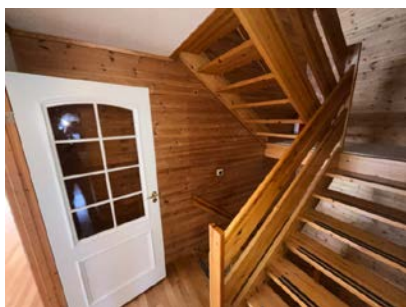
Det registreres høy alder på innvendige trapper

Trapper tilfredstiller ikke dagens krav. Stigningsforhold er ikke iht dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales til dagens krav.



## TO 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje iht. alder.

Enkelte rift og merker som normalt.

Noen dører er strie.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer anbefales utført i henhold til produsentens anvisninger for å sikre korrekt funksjon og redusert videre slitasje.

Utskiftinger bør vurderes.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret .

Våtrommet i underetasje har betydelige avvik.

Det er registrert tydelige tegn til fuktbelastning langs nedre del av vegger, med misfarging, smussavleiringer og begynnende nedbrytning av overflater. Forholdene indikerer oppfukning over tid.

Gulvbelegg er ført opp på vegg, men utførelse fremstår som eldre og med usikker tetthet i overganger. Det er særlig risiko knyttet til overgang gulv/vegg og tilslutninger mot installasjoner. Synlige forhold tilsier at tettesjikt ikke fungerer tilfredsstillende.

I kjeller/underetasje er det i tillegg økt risiko for fuktpåvirkning fra grunn, noe som kan forsterke skadeomfanget. Det må påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Dusjløsning og overflater fremstår som slitte, og ventilasjon vurderes som utilstrekkelig basert på visuelle forhold (kondens/fuktpreg).

På bakgrunn av registrerte fuktskader, alder og usikker tettesjiktløsning gis tilstandsgrad TG3.

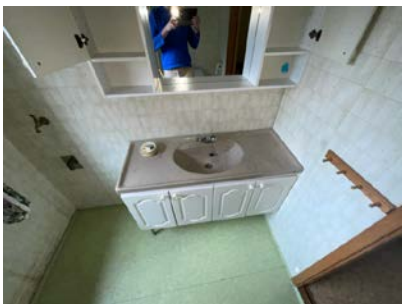
##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble ikke påvist unormale forhold.

Det ble målt vektprosent fukt på 11,3%.

Høyeste tillate vektprosent fukt før innbygging av konstruksjoner er 15%.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.

Våtrommet har vesentlige avvik og vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid for flere bygningsdeler. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt, og løsningene fremstår som usikre.

Slukets utførelse og tilslutning til tettesjikt er ikke verifisert, og det er usikkerhet knyttet til om dette er utført i henhold til anerkjente prinsipper.

Fallforhold mot sluk vurderes som mangelfulle eller ikke tilfredsstillende, noe som gir økt risiko for vannansamling og fuktskader.

Overflater viser tegn til slitasje, og det er registrert forhold som kan indikere fuktbelastning. I underetasje er det generelt økt risiko for fuktpåvirkning fra grunn, og eksisterende løsning vurderes ikke å være tilstrekkelig robust.

På bakgrunn av samlet tilstand, usikkerhet rundt tettesjikt og risiko for skade, gis tilstandsgrad TG3.

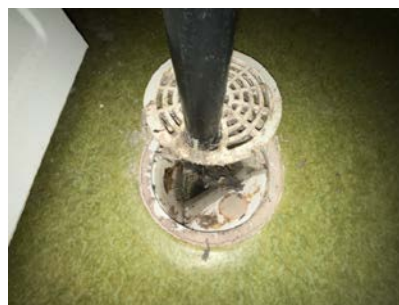
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## 2 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Badet i 2. Etasje fra byggeåret/ukjent eldre dato.

Våtrommet har nådd eller overskredet forventet levetid for de fleste bygningsdeler. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse av

# Tilstandsrapport

tettesjikt, og løsningen vurderes som usikker etter dagens krav.

Overflater og installasjoner fremstår med slitasje og elde. Slukløsning og tilslutning til tettesjikt er ikke verifisert. Det er generelt økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen.

På bakgrunn av alder, slitasje og manglende dokumentasjon vurderes våtrommet å ha vesentlig redusert funksjon og levetid.

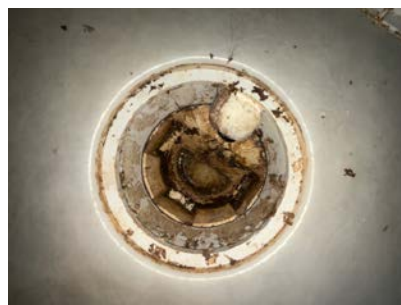
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2 ETASJE > BAD

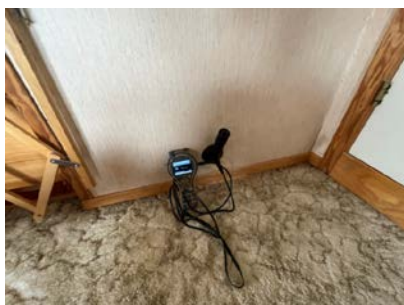
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt mot dusjsone i bad fra gang 2. Etasje.

Det ble ikke påvist fukt ved måling.

Tørt og fint.



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i underetasje av eldre ukjent dato

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder og slitasje registreres.

Det er ikke montert elektronisk vann stopper og komfyrvakt iht. dagens krav.

Slanger/kuplinger, rørtilkoblinger m.m har begrenset/oversteget normal levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funnet i orden ved funksjonstest.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken av eldre ukjent dato

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder og slitasje registreres.

Det er ikke montert elektronisk vann stopper og komfyrvakt iht. dagens krav.  
Slanger/kuplinger, rørtilkoblinger m.m har begrenset/oversteget normal levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter ønske/behov.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funnet i orden ved funksjonstest.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > TOALETTRUM

### **TG 2** Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Innredning med speil, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom m/innredning og overflater av eldre dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter ønske/behov.



## 1 ETASJE > TOALETTRUM

### **TG 2** Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert mekanisk avtrekk på wc.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres mekanisk avtrekk for å lukke avviket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 2** Vannledninger

#### Beskrivelse

Kobberrør fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for vannledninger av kobber er 39 til 75 år.

Vurdering er basert på alder. Mer en 50% av normal levetid er oppbrukt.

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

Slitasje, irr, registreres på vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes. Rør i rør system bør installeres i hele boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeåret.  
Skjulte avløpsrør og rør i grunn er ikke kontrollert.  
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

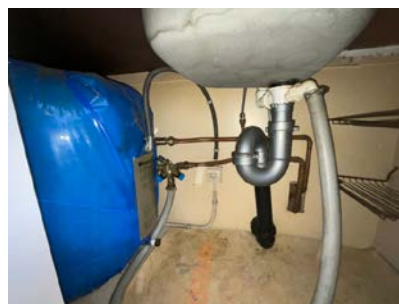
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.  
Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut.  
Det bør påregnes nærmere undersøkelser og utskiftinger

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilering via vindusventiler og vindusåpning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er montert 2 stk vv-beredere i underetasje/kjeller.  
Bereder 1 er plassert i vaskerom kjeller/underetasje hoveddel. 128Liter  
Bereder 2 er plassert i kjøkkenbenk i leilighet underetasje/kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beredere har oppbrukt levetid.

Normal levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

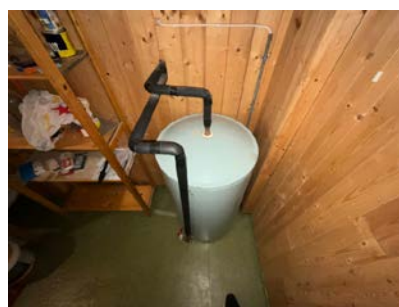
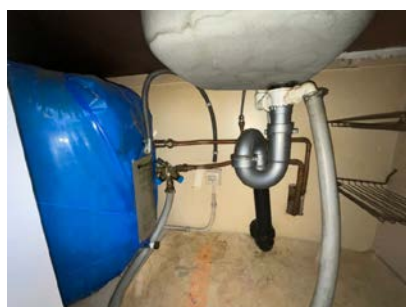
Bereder under kjøkkenbenk i leilighet underetasje/kjeller mangler waterguard iht dagens forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Elektrisk anlegg

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

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

## 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 Det anbefales kontroll av el anlegg av godkjent el installatør grunnet alder.**

## 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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Det registreres utvendig fuktsikring med påmontert toppliste ved kontrollerte steder.

Det er ukjent om det er fuktsikring i betong-gulv mot grunn.

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong og betong mot grunn.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Byggforskeren 700.320

Mindre riss/sprekker observeres.

Grunnmur har kondensmerker og saltutslag.

Enkelte sprekker og åpninger ved utvendig trapp, kan føre til inntrengning av skadedyr.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

Musebørste/tetting bør påregnes hvor det er åpninger.

Oppgraderinger bør påregnes i tiden som kommer.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

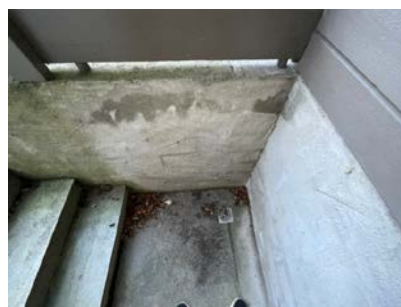
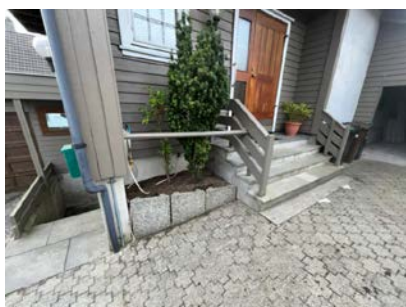
Byggforskeren 700.320

Høy alder og slitasje registreres. Mindre riss/sprikk i overflater, samt fukt/kalkutslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold anbefales.



## 1 TG 2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Bolig ligger i lett skrånet terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fall av terreng bort fra bygning.

Det anbefales terrengfall fra bolig på 1:50 3meter.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

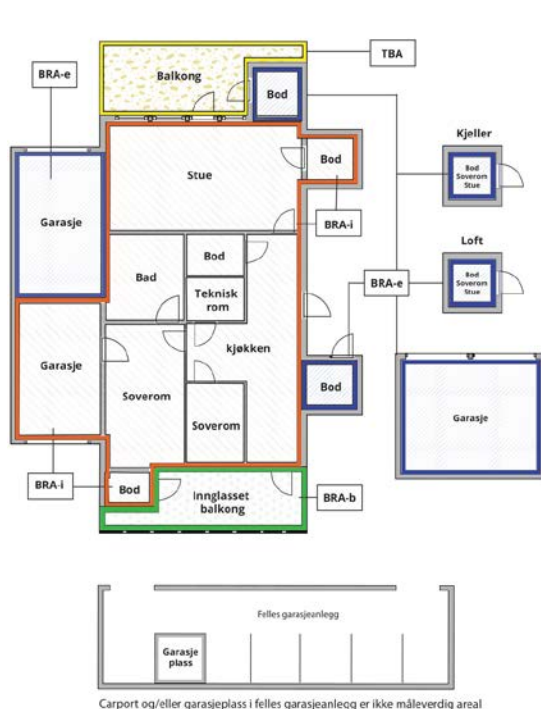
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	71			71	
1 Etasje	80	48		128	32
2 Etasje	68			68	12
<b>SUM</b>	<b>219</b>	<b>48</b>			<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>267</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, 2 boder, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, vaskerom, hall m/trapp, kjellerstue		
1 Etasje	Vindfang, hall m/trapp, garderobe, toalettrom, kjøkken, stue		
2 Etasje	3 soverom, bad, loftstue		

### Kommentar

3 garasjer på:

- 18m<sup>2</sup>
- 14m<sup>2</sup>
- 16m<sup>2</sup>

Er inkludert som BRA-e

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vegg mellom vaskerom og sportsbod i kjeller er fjernet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Innvendige trapper tilfredstiller ikke dagens krav til rømning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jan Sturle Andersen Eivind Aslaksen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	563		0	386.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Idsegata 19A

### Hjemmelshaver

Boet til Aslaksen Berit Lise

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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. Straktiltak 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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerrelektrode 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## 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/personvernerklaering/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/PA9517>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0046/26	
Selger 1 navn	
Eivind Aslaksen	
Gateadresse	
Idsegata 19A	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4015
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Eivind Aslaksen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 22-0046/26

Initialer selger: EA

1

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Aslaksen	9105a1e007683b04a06b 57e44d1dd8bfb71c7371	10.04.2026 09:00:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0046/26

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








# Nabolagsprofil

Idsegata 19A - Nabolaget Nylund/Storhaug - vurdert av 159 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

 Nymansveien Linje X74	1 min  0.1 km
 Paradis stasjon Linje L5	19 min  1.6 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min  1.9 km
 Stavanger Sola	20 min 

## Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	8 min  0.6 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	10 min  0.8 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	13 min  1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	23 min  1.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	15 min  1.3 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	13 min  1.1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	18 min  1.5 km

«Nylund på Storhaug ligger lett tilgjengelig for sjø og turområder, kort vei til byen og kjekke naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

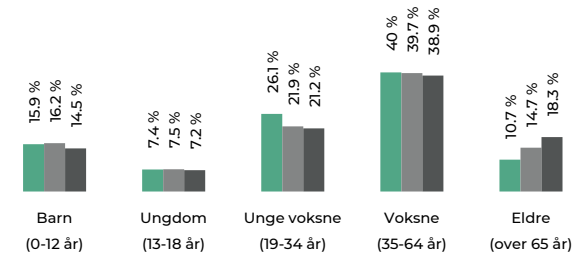
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

## Naboskapet




Høflige 64/100

## Aldersfordeling





Område	Personer	Husholdninger
Nylund/Storhaug	2 448	1 135
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Varden barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min  0.3 km
Biå Steinerbarnehage (1-6 år) 19 barn	6 min  0.5 km
Emmaus barnehage (1-5 år) 226 barn	7 min  0.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Storhaug	5 min 
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	9 min  0.8 km



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

### Støynivået

Lite støynivå 81/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

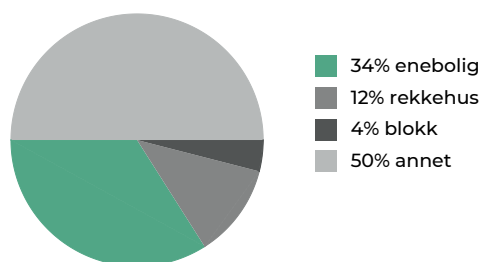
### Gateparkering

Lett 78/100

## Sport

⚽ Midjord idrettspark	3 min	🚶
Fotball, friidrett	0.3 km	
⚽ Storhaug Idrettshall	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🏊 Storhaug Treningscenter (STS)	10 min	🚶
🏊 SATS Storhaug	13 min	🚶

## Boligmasse



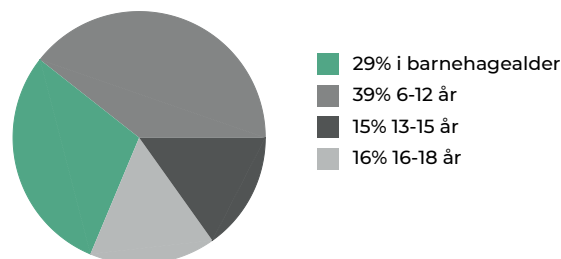
«Et rolig og trygt sted å bo. Vi har naturen rundt oss, samtidig som sentrum er kun noen minutters gange unna. Beboerne er høflige og hyggelige. Bedre sted finnes ikke. Fantastisk!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Arkaden Torgterrassen	20 min	🚶
📍 Apotek 1 Østre Bydel	10 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

45%

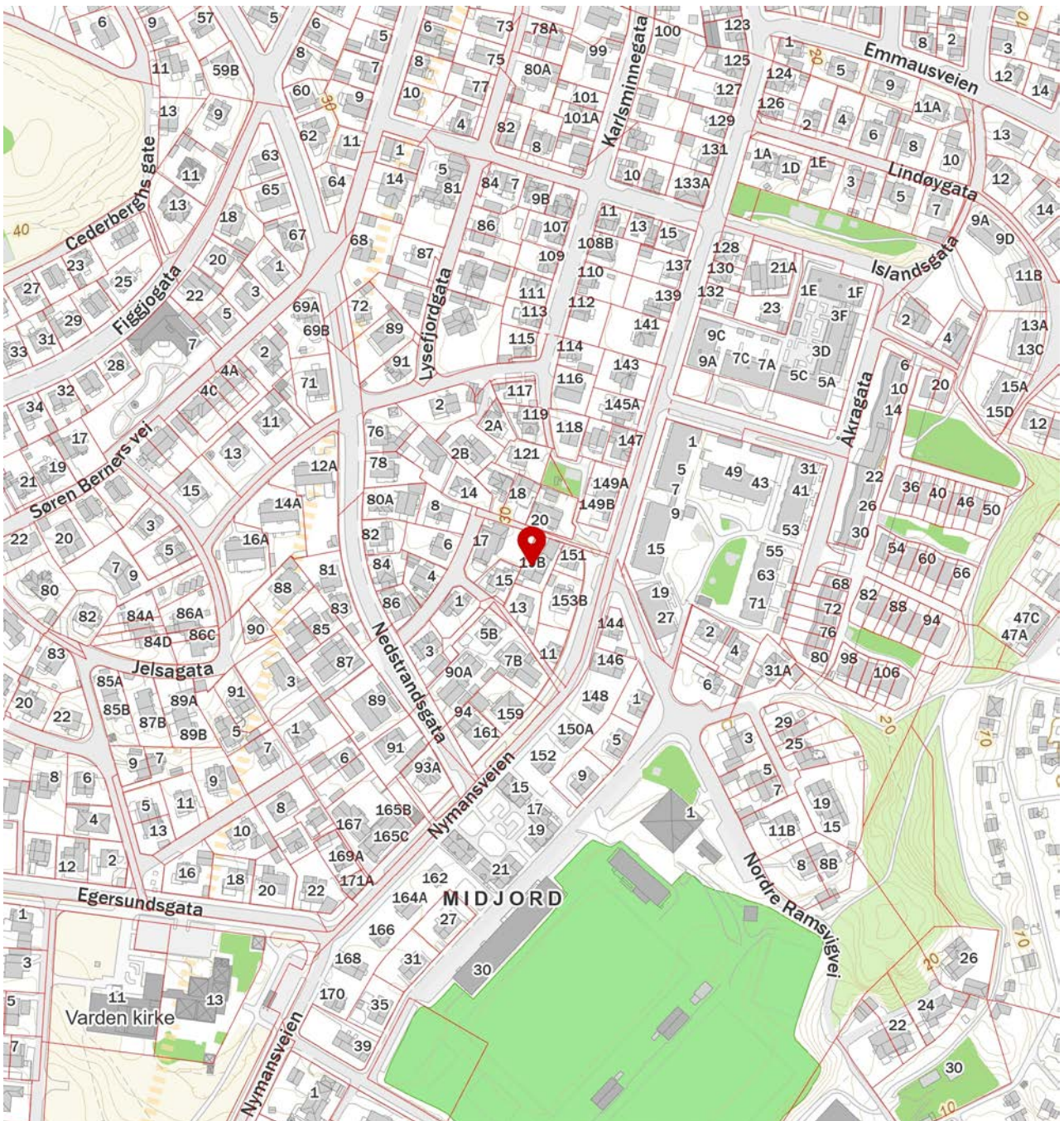
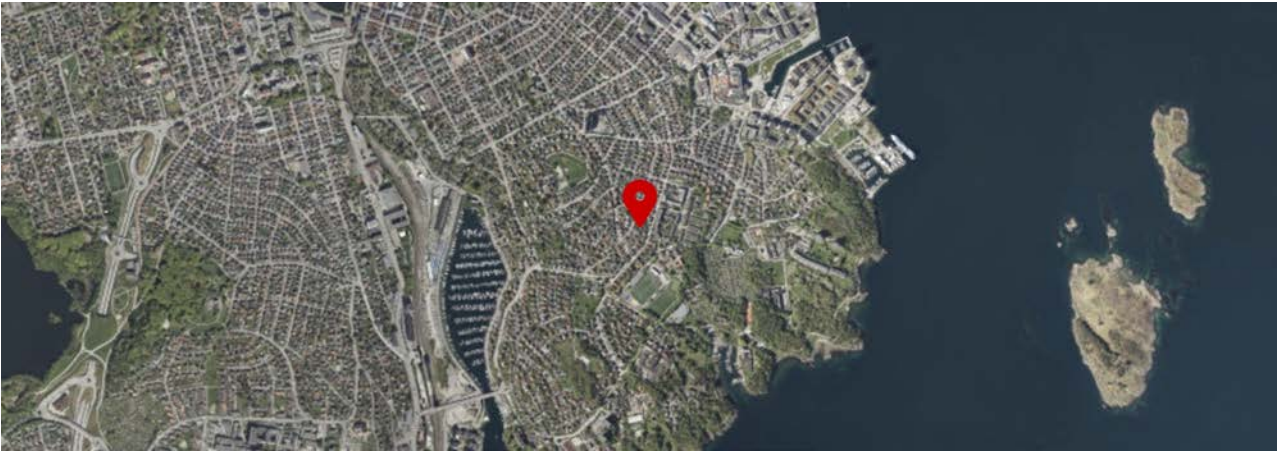
- Nylund/Storhaug
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



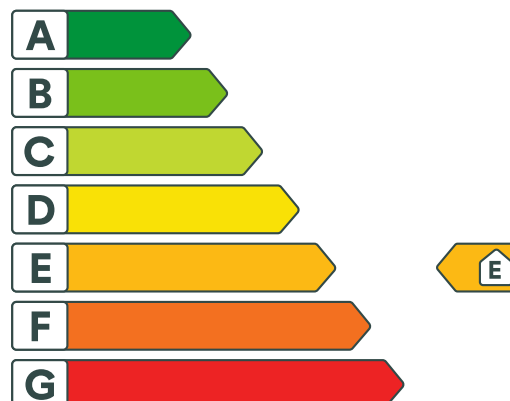
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse <b>Idsegata 19A, 4015 STAVANGER</b>	
Dato for energimerking <b>10.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279586</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>4671082</b>
Gårdsnummer <b>54</b>	Bruksnummer <b>563</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1985</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>235,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>235,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**237,67 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**206,03 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**48 418 kWh**



## Idsegata 19A, 4015 STAVANGER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Idsegata 19A, 4015 STAVANGER



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak på varmeanlegg

## Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Idsegata 19A, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/563/0/0

Dato: 2026-03-31

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1538

Ikrafttredelsesdato: 20.3.2000

Stavanger  
kommune







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

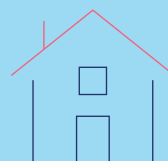
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0046/26

Adresse: Idsegata 19A, 4015 STAVANGER, gnr. 54, bnr. 563  
i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 909 92 034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)