notar



Hundvåg

Lerkeskogen 24

Enebolig | BRA-i/BRA Total 145/153 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 7 450 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG
Prisantydning	Kr 7 250 000,-
Omkostninger	Kr 200 240,-
Totalpris	Kr 7 450 240,-
BRA-i/BRA Total	145/153 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2002
Soverom	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	21
Vedlegg	38
Budskjema	99

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Rizwan Malik

Eiendomsmegler

malik@notar.no
913 29 949

Velkommen til Lerkeskogen 24

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en flott enebolig med god standard beliggende i et meget attraktivt område på Hundvåg. Denne boligen har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Boligen er pent pusset opp i 2026 og har vannbåren varme og laminatgulv i første etasje, romslig entre/gang, gjestetoalett, lys og moderne stue med utgang til en solrik terrasse, nytt HTH kjøkken. I boligens andre etasje har vi loftstue/kontor, 3 gode soverom, flott flislagt bad med varme i gulv. Det er innredet hybel i underetasjen med stue, kjøkken og bad. Det er tilgang til Lyse Altibox, vannbåren varme, carport, store solrike terrasser både mot sørvest med ettermiddag/kveldsol og nord med morgensol. Dette er en meget attraktiv familiebolig, velkommen!



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Lerkeskogen 24 ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Hundvåg, med rolige og familievennlige omgivelser. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikk, skoler og barnehager, samt gode bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til Stavanger sentrum. Området byr på flotte muligheter for tur og rekreasjon i grønne omgivelser, med blant annet Trollskogen og fine turstier langs sjøen på Hundvåg innen rekkevidde. Med et godt utvalg av servicetilbud og nærhet til både natur og byliv, er dette en beliggenhet som legger godt til rette for en praktisk og behagelig hverdag.

Adkomst

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

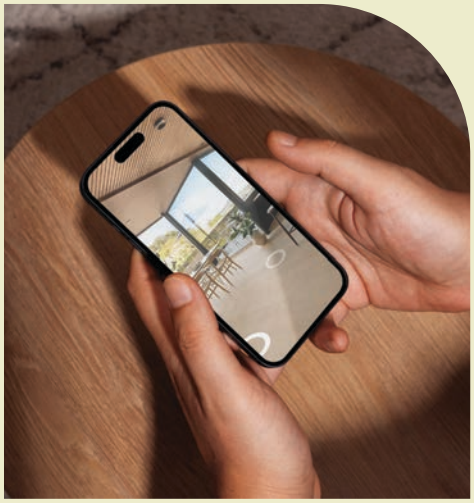
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.







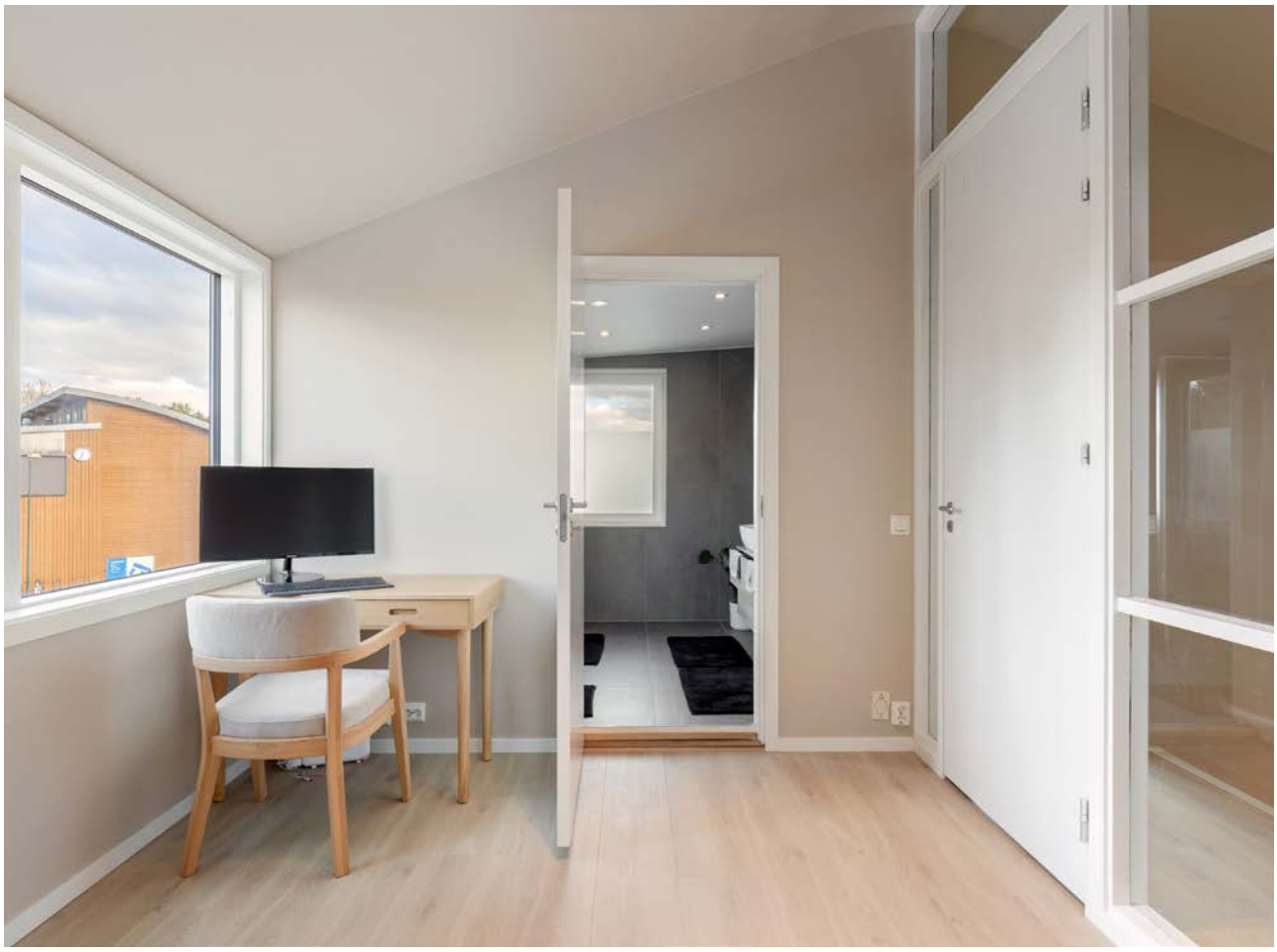
















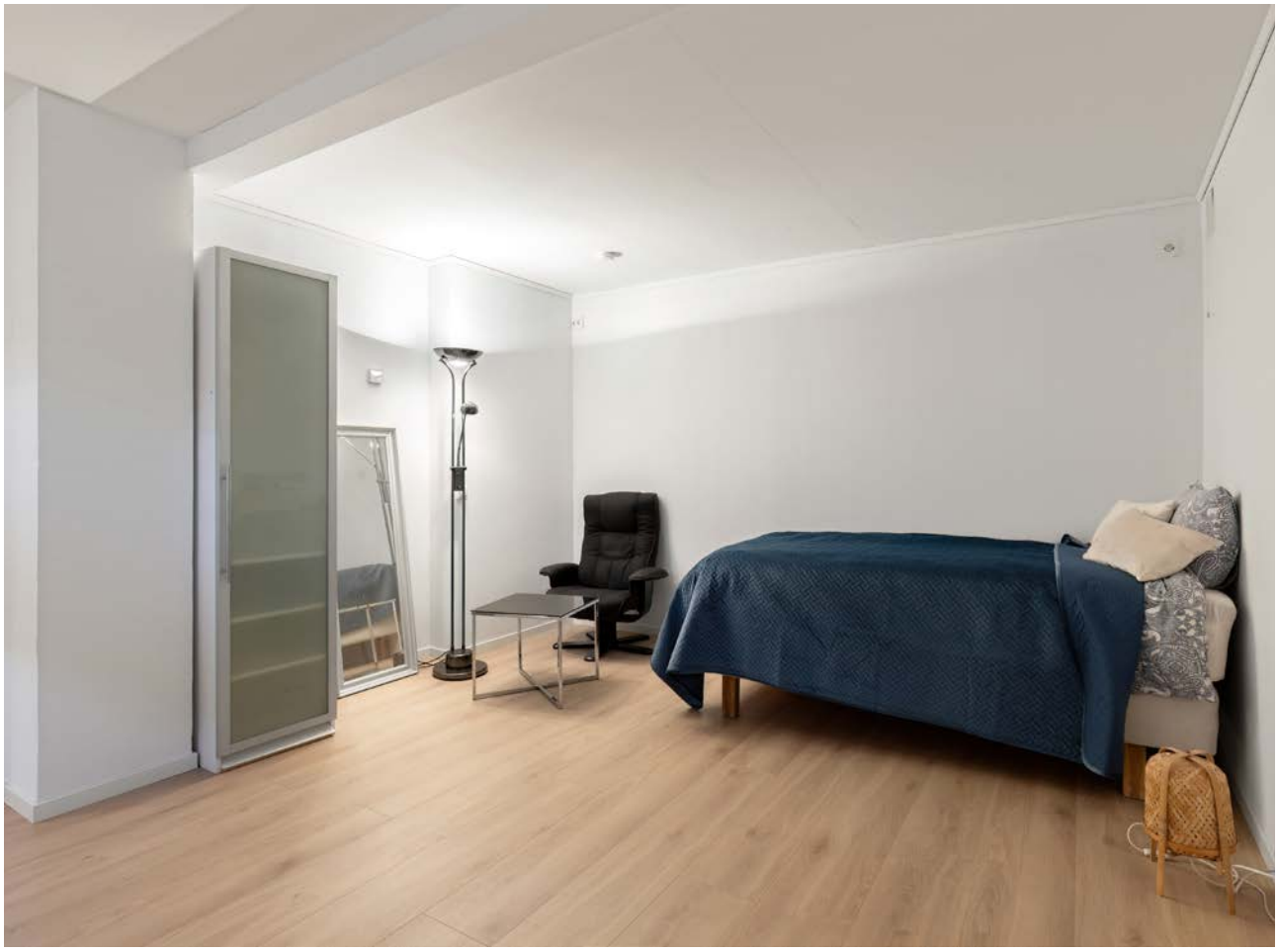








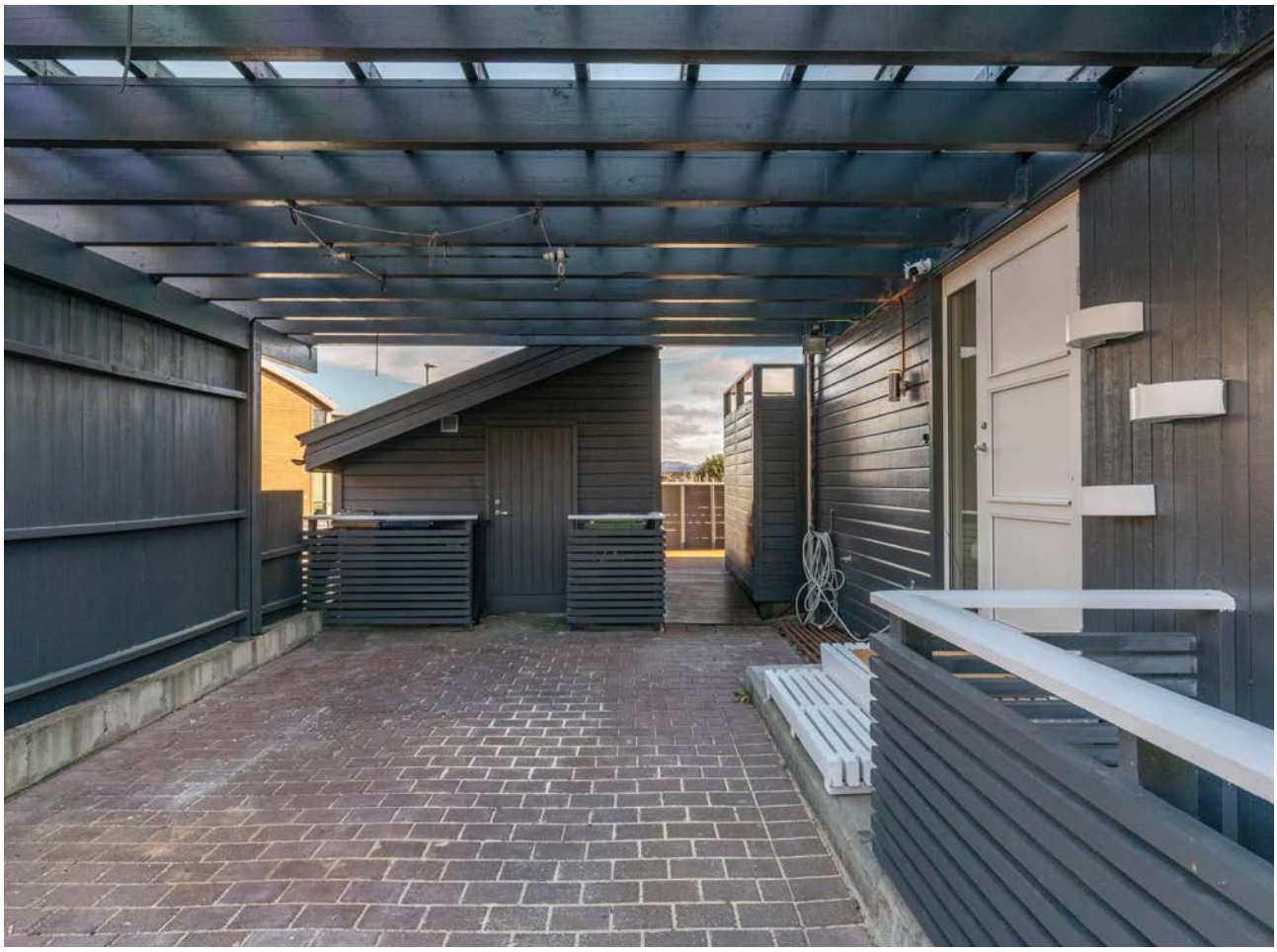












Lerkeskogen 24

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG

Oppdragsnummer
22-0072/26

Selger
Shara Mabast Ali

Matrikkel
Gårdsnummer 5, bruksnummer 1026, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 5, bruksnummer 1040, sameietype realsameie, ideell andel 1/103.
Gårdsnummer 5, bruksnummer 1041, sameietype realsameie, ideell andel 1/49.
 i Stavanger kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.
Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

Tomt
Eiet tomt på 254 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet og bebygd med flotte uteareraler

Takst
Tilstandsrapport datert 26.10.2026. utført av Taksering Vest AS.

Byggeår
2002

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Saltak tekket med papp.

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner, beslag og nedløp i aluminium fra byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og forventet levetid på konstruksjonen og tilhørende bygningskomponenter.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen på yttervegg mot carport ble skiftet i 2026.
Fasaden ble malt i 2026 (opplyst av eier).

Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1: Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Alle vinduer i boligen fra 2026 i tre med isolerglass, med unntak av 4 vinduer i 2. etasje fra 2022.

Ytterdører: Hoveddør i 1. etasje fra 2026.
Balkongdører i tre med isolerglass i 1. etasje fra 2026.

Ytterdører - 1: Kjellerdør i tre med glassfelt fra 2005.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller i trebjelkelagskonstruksjon og støpt betong mot grunn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller ved stue/kjøkken/sovealkove.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Grunnmurspapp (fuktsikring) med klemlist er synlig over terreng.
Alder på drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong.

Terrengforhold: Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

BOD

Utvendig bod

Boden er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i tre, fundamentert på ringmur i betong med støpt plate på mark.
Fasaden er utført med liggende dobbelfalset trekledning. Pulttak i trekonstruksjon tekket med takpapp.
Ytterdøren har skjevheter i karm, og dørbladet tar i karmen ved betjening.

Det registreres vanninntrengning i boden. Årsaken til vanninntrengningen er ikke avklart. Forholdet bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringstiltak anbefales utført i tiden som kommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alle rør i huset er byttet til rør-i-rør, begge badene er pusset opp i 2022.Rør-arbeidet og membran er utført av
faglærte. Arbeid utført av Rør og Industri AS, Flisselegge & Byggetjenester Czekalski, Servicealliansen.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja. Membran er fornyet i 2022.
- Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært. Rør-i-rør og andre kontroller og forbedringer. Senest i 2026. Arbeid utført av Rør og Industri AS & Stavanger Rør Teknikk AS.
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,
murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Vi har lagt nytt gulv i hele huset, revet en vegg og bygget en annen (kjeller), malt alle overflater både innvendig og utvendig, og lagt inn kjøkken i første etasje og kjeller.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har byttet terrassebord i 2026.
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja. Eiendommen har en hybel i kjelleren.
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja. Vi har revet en vegg og satt opp en annen vegg i kjelleren.
- Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja.
- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja. Vi hadde en vannlekkasje på toalettet i første etasje i august 2025 pga rør som var plassert feil. Rørene ble flyttet til baderom i kjeller av Servicealliansen. I april 2026 hadde vi vannlekkasje fra oppvaskmaskinen i første etasje. Gulv i første etasje er byttet og tak i kjeller er fikset.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger
2022 - Nye vinduer, nytt bad i andre etasje, nytt røropplegg med rør i rør, innredet hybel i underetasje med nytt bad og kjøkken.
2026 - Nytt laminat gulv, nymalte vegger, nytt kjøkken i første etasje, nye vinduer. Nymalte vegger og nytt laminat gulv i underetasje.

Modernisert/Påkostet år
2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, offentlig bygg (skole), fjernvarmeanlegg, bolig og forretning, offentlig trafikkområdet og gang-/sykkelvei, grøntareal.

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

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en kommuneplan under arbeid med plan ID: KP 2027-2042, med status "planlegging igangsatt". Denne planen viser forslag til hvordan kommunen skal utvikles frem mot 2042 og består av en samfunnsdel og en arealdel. For mer informasjon anbefales det å kontakte Stavanger kommune.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen følger bebyggelsesplan 1556 B2-utbyggingsbestemmelser vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 15.02.2001. For mer informasjon ta kontakt med megler eller Stavanger kommune.

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

TV/Internett/Bredbånd
Lyse Altibox.

Parkeringsforhold
Parkering i carport

Vei/Vann/Kloakk
Adkomst via privat vei (GNR.5 BNR.1041). 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.

Bebyggelse
Området er bebygget med boliger, butikk, skole og barnehage.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet. felles grøntareal, felles lekeplass, hybel i underetasje kan leies ut som en del av hovedboligen.
Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold, i dette tilfelle så er rom i underetasje godkjent for varig opphold.
De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 31.10.2002 i følge Stavanger kommune.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder endring i planløsning i underetasjen, det er fjernet en lettvegg i kjellerstue, det er laget en bod under trappen. Det er satt opp en lettvegg i andre etasje mellom gang og loftstue/kontor.
Hybelen i underetasjen er ikke godkjent som en selvstendig boenhet.

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
Kjeller: Gang m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/sovealkove, teknisk rom.
1. etg: Entre/gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue og terrasse.
2. etg: Gang m/trapp, 3 soverom, gang, bad.

Standard
SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.
TG2
Taktekking
Mer enn 50% av normal levetid på papptekke er oversteget. Forventet levetid er 15-35 år
Byggforskserien 700.320.
Konsekvens/tiltak: Eldre taktekking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1
Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

Ytterdører - 1
Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Døren har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Konsekvens/tiltak: Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Terrasser og plattinger på terreng - 1
TG2 grunnet alder og slitasje på terrasseplattingen. Det registreres råteskader på kledning i tilhørende trekasse.
Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold og utskifting av slitte terrassebord må påregnes over tid. Råteskadet treverk i tilhørende kasse bør skiftes for å hindre videre nedbrytning.

Andre utvendige forhold
Det registreres vanninntrengning bak kledningen ved bjelken langs ytterveggen, i overgang mot overbygget.
Konsekvens/tiltak: Vanninntrengning kan over tid medføre fuktskader og råte i bakenforliggende trekonstruksjoner. Overgangen mellom tak og yttervegg bør utbedres for å hindre videre vanninntrengning.

Overflater - gulv - 1
Det registreres riper, merker og generell bruksslitasje på overflatene.
Konsekvens/tiltak: Overflatene har redusert gjenværende levetid, og vedlikehold samt utskifting av enkelte gulvoverflater må påregnes over tid.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller. Målt fuktverdi var 19,5 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

Det presiseres at fuktmålingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringstidspunktet. Måleresultatet kan påvirkes av blant annet temperatur, luftfuktighet, nedbør og øvrige klimatiske forhold.

Det registreres dampsperre i utforede vegger i kjeller. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning. Forhøyet fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige dører - 1
Det registreres skader på dørbladet, med oppsprekking og avskalling i overflaten. Det er også registrert skader og manglende treverk ved dørkarm, samt slitasje på overflater.
Konsekvens/tiltak: Utskifting av innerdør bør påregnes i tiden som kommer.

2. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. etasje - Bad - Overflater gulv - 1
Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel. Terskelløsningen fremstår som provisorisk utført. Det registreres rustdannelse på skruer i terskellisten, samt fuktutslag i nedre del av dørkarm ved terskel. Det ble målt en fuktverdi på 17,9 vektprosent i treverket, som indikerer noe forhøyet fuktinnhold.

Årsaken til fuktutslaget er ikke avklart, men kan ha sammenheng med innvendig vannpåvirkning da

badet ble rengjort kort tid før befaringen. Eier opplyser at det ikke er registeret tegn til fuktighet etter befaringen.
Konsekvens/tiltak: Forholdet anbefales holdt under oppsikt i tiden fremover. Det bør vurderes å skifte ut terskelen for å oppnå en mer helhetlig utførelse.

2. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er fra byggeåret.
Det er ingen synlig membranoppkant ved terskel.
Konsekvens/tiltak: Membranens alder medfører økt risiko for svekket tetthet og fuktskader.
Manglende synlig membranoppkant ved terskel gir usikkerhet rundt tettingen og økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.
Jevnlig kontroll anbefales.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning - 1
Kjøkkenet er ikke ferdigstilt.
Øvrige integrerte hvitevarer mangler.
Konsekvens/tiltak: Manglende hvitevarer må monteres for å ferdigstille kjøkkenet.

Kjeller - Stue/kjøkken/sovealkove - Overflater og innredning
TG2 grunnet skjevheter og mangelfull utførelse.
Større skjevheter i kjøkkeninnredningen, særlig ved laminatbenkeplate mot sikringsskap.
Manglende understøttelse av flislagt benkeplate.
Sprekk i flis ved platetopp.
Konsekvens/tiltak: Skjevheter og mangelfull understøttelse kan medføre redusert stabilitet og videre skader. Utbedring anbefales.

Varmtvannsbereder/tank
Bereder av eldre dato.
Normal levetid på bereder er 15-25år.
Det er ikke montert Waterguard/lekkasjestopper.
Det er ikke sluk i rommet, men mindre dreneringsåpning er etablert mot tilstøtende bad/vaskerom.
Konsekvens/tiltak: Alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes på sikt.

Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen er det risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Det er ikke etablert fordelerskap eller lekkasjesikring i teknisk rom i kjeller, men det er etablert mindre drenings åpning i vegg langs gulv mot tilstøtende bad/vaskerom.
Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og forventet levetid på anlegget.
Konsekvens/tiltak: Ved eventuell lekkasje fra fordelersystemet er det risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Etablering av lekkasjesikring system anbefales (waterguard).

Fuktsikring og drenering
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Konsekvens/tiltak: Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre dato / fra byggeåret.
Dreneringssystemet ligger hovedsakelig skjult under terreng og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet ved en visuell befaring.
Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og eventuelle registreringer innvendig.

Fullstendig kontroll av dreneringen krever nærmere undersøkelser av de utvendige, nedgravde delene.
Terrengforhold
Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.
Konsekvens/tiltak: Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

TG3
Kjeller - Stue/kjøkken/sovealkove - Avtrekk
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Manglende avtrekk medfører utilstrekkelig borttransport av matos, fukt og lukt. Mekanisk kjøkkenavtrekk bør etableres.

TGIU
2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5 år).

Helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Det er ikke montert håndløper langs vegg til kjellertrapp. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav. Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Første etasje: Koketopp og kjøkkenventilator. Underetasje: Komfyr, koketopp, kjøl/frys.

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: 145 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 153 m²
TBA: 72 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 45 m² Gang m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/sovealkove, teknisk rom.

1. etasje
BRA-i: 50 m² Entré/gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue.

2. etasje
BRA-i: 50 m² Gang m/trapp, 3 soverom, gang 2, bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
72 m² Terrasse.

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 8 m² Bod.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 7 250 000,-

Kommunale avgifter
Kr 15 251,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Vann og avløp, renovasjon. Avgiften fordeles på to terminer.

Eiendomsskatt
Kr 1 855,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Faktureres sammen med kommunale avgifter, fordeles på 2 terminer.

Årlig velavgift
Kr 3 000,-

Velforening/Huseierlag
Krosshaugloen Vellforening

Formuesverdi - Primær
Kr. 928 632,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 714 526,- som sekundærbolig for 2024

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:

1103/5/1026:
19.11.2002 - Dokumentnr: 18638 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser

29.05.2002 - Dokumentnr: 8003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:5 Bnr:975

Grunnboksdato
27.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
95755979

Diverse opplysninger

Diverse
Plantegninger: Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser.
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

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
04.11.2026

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

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 0,9% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 4 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Lerkeskogen 24

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Tilstandsrapport datert 15.10.2026, egenerklæringsskjema datert 29.10.2026, energiattest datert 28.10.2026, reguleringskart, grunnkart. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger Park

Oppdragsnr.
22-0072/26

Selger 1 navn
Shara Ali

Gateadresse
Lerkeskogen 24

Poststed
HUNDVÅG

Postnr
4083

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 22-0072/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alle rør i huset er byttet til rør-i-rør, begge badene er pusset opp i 2022.Rør-arbeidet og membran er utført av faglærte.
Arbeid utført av	Rør og Industri AS, Flisselegge & Byggetjenester Czekalski, Servicealliansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran er fornyet i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør-i-rør og andre kontroller og forbedringer. Senest i 2026
Arbeid utført av	Rør og Industri AS & Stavanger Rør Teknikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har lagt nytt gulv i hele huset, revet en vegg og bygget en annen (kjeller), malt alle overflater både innvendig og utvendig, og lagt inn kjøkken i første etasje og kjeller.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0072/26

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har byttet terrassebord i 2026

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har en hybel i kjelleren

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har revet en vegg og satt opp en annen vegg i kjelleren

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde en vannlekkasje på toalettet i første etasje i august 2025 pga rør som var plassert feil. Rørene ble flyttet til baderom i kjeller av Servicealliansen. I april 2026 hadde vi vannlekkasje fra oppvaskmaskinen i første etasje. Gulv i første etasje er byttet og tak i kjeller er fikset.

Document reference: 22-0072/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0072/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shara Ali	b200049ce5d3271ff32c15 3a92de491eff5089d0	29.10.2026 11:05:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0072/26

- → 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

Tilstandsrapport

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 5, bnr. 1026

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2391 **Eiendomsverdi ref nr:** FG4996

Foretak: Taksering Vest AS

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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no
920 40 738

Medansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no
472 40 253

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår 2002.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i tre, fundamentert på grunnmur i betong. Boligen har støpt betongdekke mot grunn og etasjeskiller i trebjelkelagskonstruksjon.
Fasaden er utført med stående og liggende bordkledning i tre.
Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takpapp fra byggeåret.

Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i senere år, blant annet:

2026: Utskifting av vinduer i boligen, med unntak av 4 vinduer i 2. etasje. Utskifting av hoveddør og balkongdører i 1. etasje. Utskifting av trekledning på yttervegg mot carport og maling av fasaden. Utskifting av terrassebord på terrasse ved kjøkken og deler av terrasseplatting ved stue. Legging av laminatgulv i 1. og 2. etasje, maling av innvendige overflater, etablering av kjøkkeninnredning i 1. etasje og oppussing av toalettrom.

2022: Oppussing av bad i 2. etasje med flis på flis og bevaring av eksisterende membran. Oppussing av bad/vaskerom i kjeller, etablering av kjøkkeninnredning i kjeller og installasjon av rør-i-rør-system. Utskifting av to vinduer i 2. etasje.

Boligen fremstår som godt ivaretatt og gir ved gjennomgang et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med papp.
Takrenner, beslag og nedløp i aluminium fra byggeåret.
Saltak i trekonstruksjon.

Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen på yttervegg mot carport ble skiftet i 2026.
Fasaden ble malt i 2026 (opplyst av eier).
Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Alle vinduer i boligen fra 2026 i tre med isolerglass, med unntak av 4 vinduer i 2. etasje fra 2022.
Hoveddør i 1. etasje fra 2026.
Balkongdører i tre med isolerglass i 1. etasje fra 2026.
Kjellerdør i tre med glassfelt fra 2005.

Terrasse ved kjøkken i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord ble skiftet i 2026, underliggende bjelkelag er av eldre dato.
Det registreres mindre skjevheter i bjelkelaget.
Areal ca. 26m2.

Terrasseplatting ut fra stue i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord på den opphøyde delen er skiftet i 2026.
Deler av terrassen er overbygget med takkonstruksjon i tre, tekket med pleksiglass.
Areal ca. 27m2

Terrasseplatting på nedsiden mot vei i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal ca. 19m2, gangpartier, traséer og ramper er ikke medregnet i arealet.
Utvendig trapp til kjeller i betong.
Trapp ved hovedinngang i betong og tre.
Yttervegg med liggende trekledning under terrasseoverbygg med pleksiglasstak.

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående 1-stavs laminatgulv i 1. og 2. etasje fra 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Gangareal og bod i kjeller har fliser fra byggeåret.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Hele boligen er opplyst malt innvendig i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Etasjeskiller i trebjelkelagskonstruksjon og støpt betong mot grunn.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller ved stue/kjøkken/sovealkove.
Innvendig trapp, hånd-løper og rekkverk av tre fra byggeåret i malt utførelse.
Innerdører med slette dørblad og malte overflater.
Normal bruksslitasje registreres.

Innvendig dør mot hybel i kjeller opplyst å være B30-klassifisert og lydisolert.
Malt innerdør til bad/vaskerom i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Bad i 2. etasje.
Oppusset i 2022, eldre membran er beholdt og det er lagt flis på flis.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og dobbelt blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk avtrekk via Villavent.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i kjeller.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Oppusset i 2022.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulv overflater og mosaikk fliser i dusjsonen. Gulvet har vannbåren varme (opplyst av eier).
Membranoppkant terskel.
To plastsluk med metallrist.
Ett ved servant og ett i dusjsonen.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk avtrekk via Villavent.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5 år)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2026.
Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp.

Innredningen fremstår som ny og uten registrerte avvik.
Kun platetopp var installert på befaringstidspunktet.
Mekanisk kjøkkenventilator.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken/sovealkove
Kjøkkeninnredning fra 2022.
Benkeplater i fliser og laminat.
Alle hvitevarer er integrert.
Komfyrvakt er installert.
Det er ingen ventilator til kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom oppusset i 2026.
Laminat på gulvoverflate.
Malte veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Mekanisk avtrekk via Villavent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør-system installert i 2022.
To fordelerskap, ett plassert på toalettrom 1. etasje og ett på teknisk rom i kjeller.
Avløpsrør i plast.
Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler i ytterveggene.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeåret, plassert på teknisk rom i kjeller.
Boligen har vannbårent varmeanlegg tilknyttet felles varmesentral, med lokal varmeveksler og tank på ca. 120 liter.
Boligen har vannbårent varmesystem som dekker kjeller og 1. etasje.
Tekniske installasjoner er plassert i teknisk rom i kjeller.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Sikringsskap plassert ved inngangsparti i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmurspapp (fuktsikring) med klemlist er synlig over terreng.
Alder på drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.
Grunnmur i betong.
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Arealer Gå til side

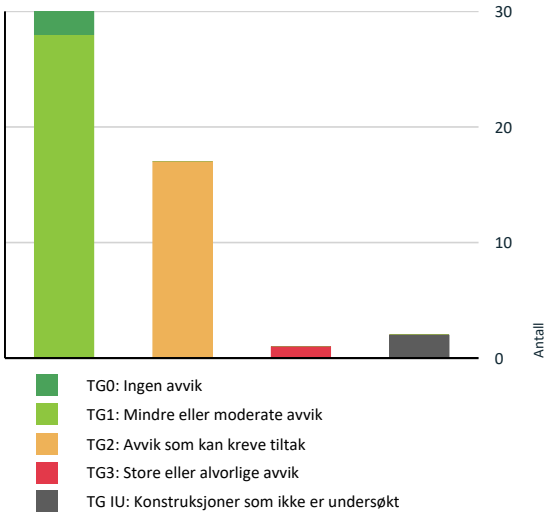
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

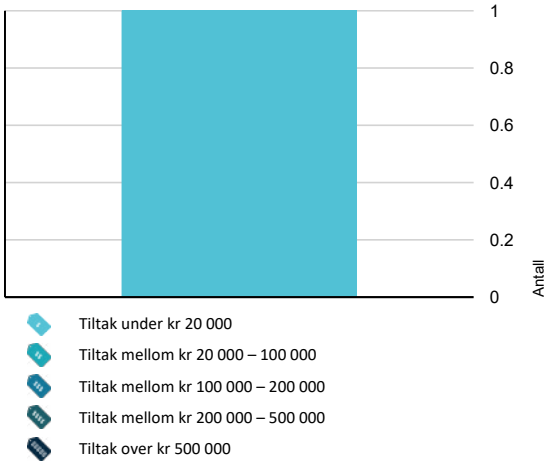
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/sovealkove > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 1	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv - 1	Gå til side

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 1 Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/sovealkove > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Gå til side

Det er ikke montert håndløper langs vegg til kjellertrapp.

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

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med papp.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn 50% av normal levetid på papptekke er oversteget. Forventet levetid er 15-35 år Byggforskserien 700.320.
- Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak
- Eldre taktekking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon.

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

- Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp i aluminium fra byggeåret.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og forventet levetid på konstruksjonen og tilhørende bygningskomponenter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen på yttervegg mot carport ble skiftet i 2026.
Fasaden ble malt i 2026 (opplyst av eier).

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Alle vinduer i boligen fra 2026 i tre med isolerglass, med unntak av 4 vinduer i 2. etasje fra 2022.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i 1. etasje fra 2026.
Balkongdører i tre med isolerglass i 1. etasje fra 2026.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Kjellerdør i tre med glassfelt fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Døren har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ved kjøkken i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord ble skiftet i 2026, underliggende bjelkelag er av eldre dato.
Det registreres mindre skjevheter i bjelkelaget.
Areal ca. 26m2.

Terrasseplatting ut fra stue i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord på den opphøyde delen er skiftet i 2026.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Deler av terrassen er overbygget med takkonstruksjon i tre, tekket med pleksiglass.
Areal ca. 27m2






TG 2 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

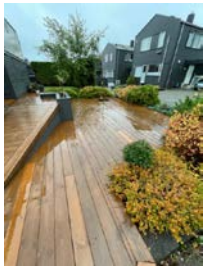
Terrasseplatting på nedsiden mot vei i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal ca. 19m2, gangpartier, traséer og ramper er ikke medregnet i arealet.

Vurdering av avvik:

• TG2 grunnet alder og slitasje på terrasseplattingen. Det registreres råteskader på kledning i tilhørende trekasse.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og utskifting av slitte terrassebord må påregnes over tid. Råteskadet treverk i tilhørende kasse bør skiftes for å hindre videre nedbrytning.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller i betong.
Trapp ved hovedinngang i betong og tre.

Vurdering av avvik:

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert håndløper langs vegg til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegg med liggende trekledning under terrasseoverbygg med pleksiglasstak.

Vurdering av avvik:
• Det registreres vanninntrengning bak kledningen ved bjelken langs ytterveggen, i overgang mot overbygget.

Konsekvens/tiltak
• Vanninntrengning kan over tid medføre fuktskader og råte i bakenforliggende trekonstruksjoner. Overgangen mellom tak og yttervegg bør utbedres for å hindre videre vanninntrengning.





INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gjennomgående 1-stavs laminatgulv i 1. og 2. etasje fra 2026. Deler av gulv overflater i kjelleren er også skiftet ut i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Gangareal og bod i kjeller har fliser fra byggeåret.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det registreres riper, merker og generell bruksslitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene har redusert gjenværende levetid, og vedlikehold samt utskifting av enkelte gulvoverflater må påregnes over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Hele boligen er opplyst malt innvendig i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelagskonstruksjon og støpt betong mot grunn.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller ved stue/kjøkken/sovealkove.

Vurdering av avvik:
• Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller. Målt fuktverdi var 19,5 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

Det presiseres at fuktmålingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringstidspunktet. Måleresultatet kan påvirkes av blant annet temperatur, luftfuktighet, nedbør og øvrige klimatiske forhold.

Det registreres dampsperre i utforede vegger i kjeller. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.
Forhøyet fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

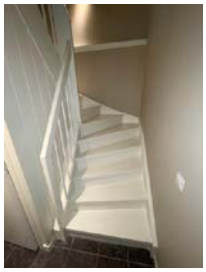
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp, hånd-løper og rekkverk av tre fra byggeåret i malt utførelse.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med slette dørblad og malte overflater.
Normal bruksslitasje registreres.

Innvendig dør mot hybel i kjeller opplyst å være B30-klassifisert og lydisolert.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Malt innerdør til bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det registreres skader på dørbladet, med oppsprekking og avskalling i overflaten. Det er også registrert skader og manglende treverk ved dørkarm, samt slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av innerdør bør påregnes i tiden som kommer.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje.
Oppusset i 2022, eldre membran er beholdt og det er lagt flis på flis.

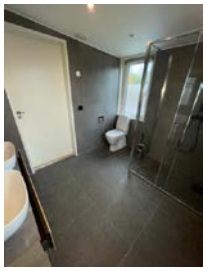
Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Ingen synlig termostat for gulvvarme. Tidligere termostat er tildekket med blindlokk.
Eier opplyser at den opprinnelige termostaten er frakoblet av elektriker, og at gulvvarmen styres via et trådløst styringssystem. Gulvvarmen var avslått på befaringsdagen, og funksjonen er derfor ikke kontrollert.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv - 1

Beskrivelse

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel. Terskelløsningen fremstår som provisorisk utført. Det registreres rustdannelse på skruer i terskellisten, samt fuktutslag i nedre del av dørkarm ved terskel. Det ble målt en fuktverdi på 17,9 vektprosent i treverket, som indikerer noe forhøyet fuktinnhold.

Årsaken til fuktutslaget er ikke avklart, men kan ha sammenheng med innvendig vannpåvirkning da badet ble rengjort kort tid før befaringen. Eier opplyser at det ikke er registeret tegn til fuktighet etter befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet anbefales holdt under oppsikt i tiden fremover. Det bør vurderes å skifte ut terskelen for å oppnå en mer helhetlig utførelse.





2. ETASJE > BAD

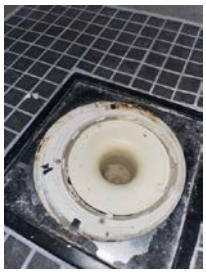
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er fra byggeåret.
Det er ingen synlig membranoppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Membranens alder medfører økt risiko for svekket tetthet og fuktskader.
Manglende synlig membranoppkant ved terskel gir usikkerhet rundt tettingen og økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.
Jevnlig kontroll anbefales.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og dobbelt blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via Villavent.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller.
Oppusset i 2022.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv overflater og mosaikk fliser i dusjsonen. Gulvet har vannbåren varme (opplyst av eier).
Det er ikke registrert synlig membranoppkant ved dørterskelen i henhold til dagens krav. (Eier opplyser at membranoppkanten er skjult under dørterskelen.)

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

To plastsluk med metallrist.
Ett ved servant og ett i dusjsonen.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via Villavent.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5 år)

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026.
Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.
Innredningen fremstår som ny og uten registrerte avvik.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Beskrivelse

Kun platetopp var installert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er ikke ferdigstilt.
Øvrige integrerte hvitevarer mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende hvitevarer må monteres for å ferdigstille kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

KJELLER > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022.
Benkeplater i fliser og laminat.
Alle hvitevarer er integrert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.

Vurdering av avvik:

• TG2 grunnet skjevheter og mangelfull utførelse.
Større skjevheter i kjøkkeninnredningen, særlig ved laminatbenkeplate mot sikringsskap.
Manglende understøttelse av flislagt benkeplate.
Sprekk i flis ved platetopp.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter og mangelfull understøttelse kan medføre redusert stabilitet og videre skader. Utbedring anbefales.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport






KJELLER > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilator til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk medfører utilstrekkelig borttransport av matos, fukt og lukt. Mekanisk kjøkkenavtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom oppusset i 2026.
Laminat på gulvoverflate.
Malte veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via Villavent.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

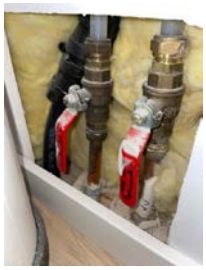
Rør-i-rør-system installert i 2022.
To fordelerskap, ett plassert på toalettrom 1. etasje og ett på teknisk rom i kjeller.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeåret, plassert på teknisk rom i kjeller.
Boligen har vannbårent varmeanlegg tilknyttet felles varmesentral, med lokal varmeveksler og tank på ca. 120 liter.
Eier opplyser om: Selv om tanken hos oss er på kun 120l, så har hele nabolaget tilgang til "ubegrenset" vann, da hele systemet er koblet sammen.

Vurdering av avvik:

• Bereder av eldre dato.
Normal levetid på bereder er 15-25år.
Det er ikke montert Waterguard/lekkasjestopper.
Det er ikke sluk i rommet, men mindre dreneringsåpning er etablert mot tilstøtende bad/vaskerom

Konsekvens/tiltak

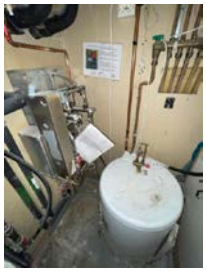
• Alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes på sikt.

Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen er det risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbårent varmesystem som dekker kjeller og 1. etasje.
Tekniske installasjoner er plassert i teknisk rom i kjeller.

Det vannbårne varmeanlegget er kun visuelt kontrollert ved installasjonen på teknisk rom. Det er ikke utført funksjonstest eller nærmere kontroll av anleggets drift, regulering eller varmeavgivelse. Vurderingen omfatter derfor kun visuelt observerbare forhold på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert fordelerskap eller lekkasjesikring i teknisk rom i kjeller, men det er etablert mindre drenings åpning i vegg langs gulv mot tilstøtende bad/vaskerom.
Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og forventet levetid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell lekkasje fra fordelersystemet er det risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Etablering av lekkasjesikring system anbefales (waterguard).





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Sikringsskap plassert ved inngangsparti i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmurspapp (fuktsikring) med klemlist er synlig over terreng.
Alder på drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre dato / fra byggeåret.
Dreneringssystemet ligger hovedsakelig skjult under terreng og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet ved en visuell befaring.
Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og eventuelle registreringer innvendig.
Fullstendig kontroll av dreneringen krever nærmere undersøkelser av de utvendige, nedgravde delene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
• Det er ikke montert håndløper langs vegg til kjellertrapp.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav.

• Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

• Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bod

Boden er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i tre, fundamentert på ringmur i betong med støpt plate på mark.
Fasaden er utført med liggende dobbelfalset trekledning. Pulttak i trekonstruksjon tekket med takpapp.
Ytterdøren har skjevheter i karm, og dørbladet tar i karmen ved betjening.

Det registreres vanninntrengning i boden. Årsaken til vanninntrengningen er ikke avklart. Forholdet bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringstiltak anbefales utført i tiden som kommer.

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

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

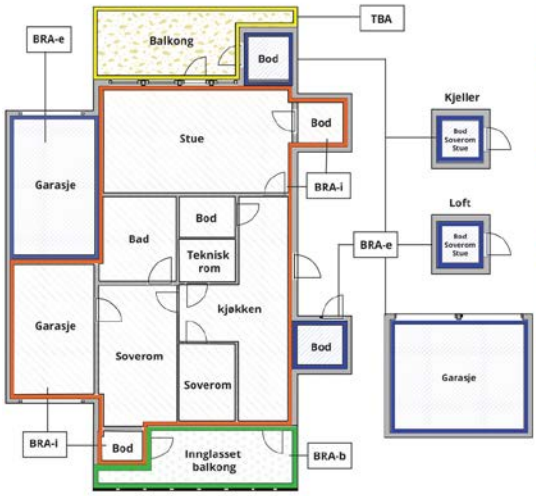
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	50			50	
1. etasje	50			50	72
Kjeller	45			45	
SUM	**145**				**72**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang m/trapp, 3 soverom, gang 2, bad		
1. etasje	Entré/gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/sovealkove, teknisk rom		

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	5	1026		0	253.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lerkeskogen 24

Hjemmelshaver
Ali Shara Mabast

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

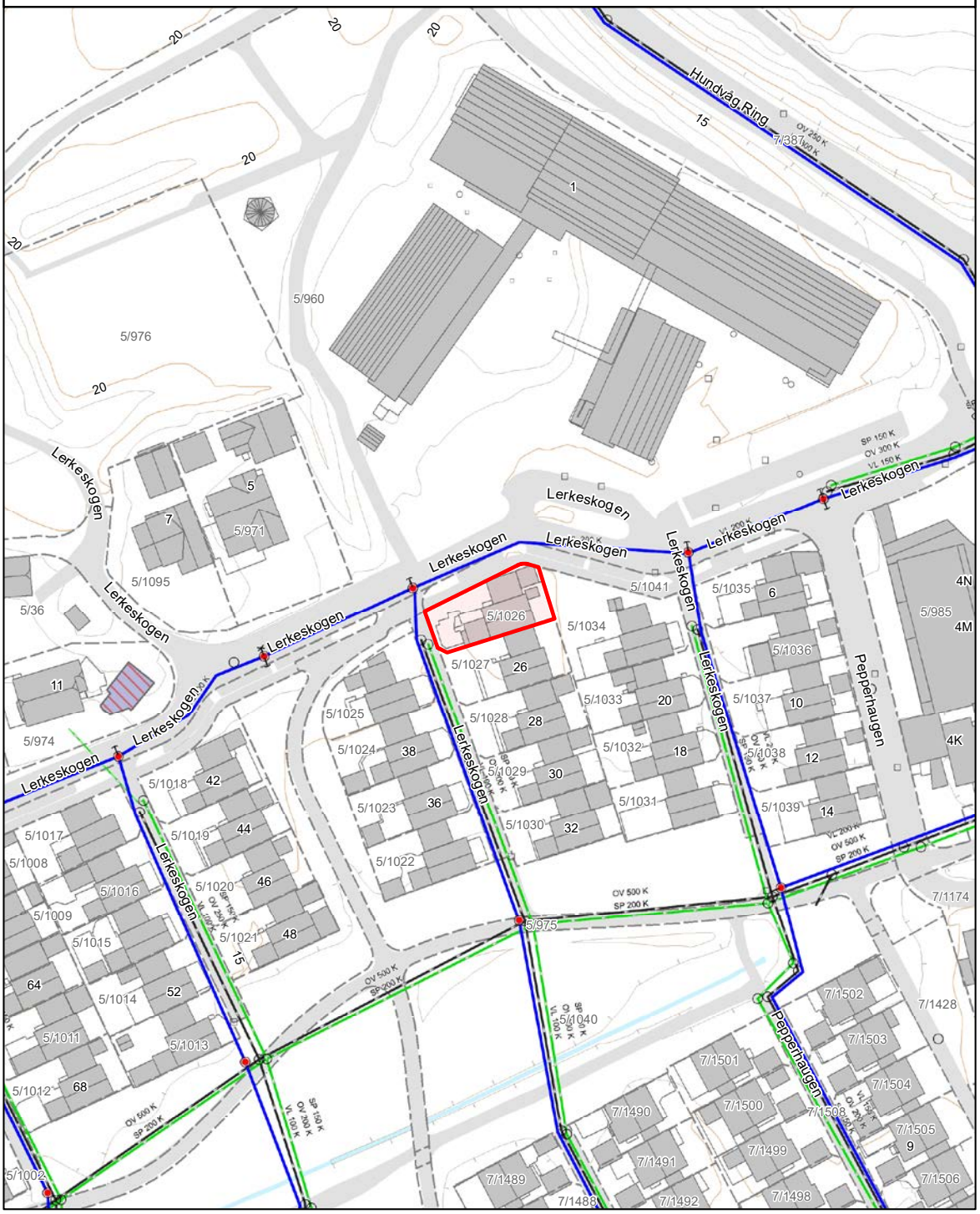
Vann- og avløpskart

Adresse: Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/1026/0/0
Dato: 2026-10-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

Beliggenhet og høyder på ledningsanleggene er orienterende, spesielt private ledninger har varierende kvalitet.



Tegnforklaring

Vann og avløp

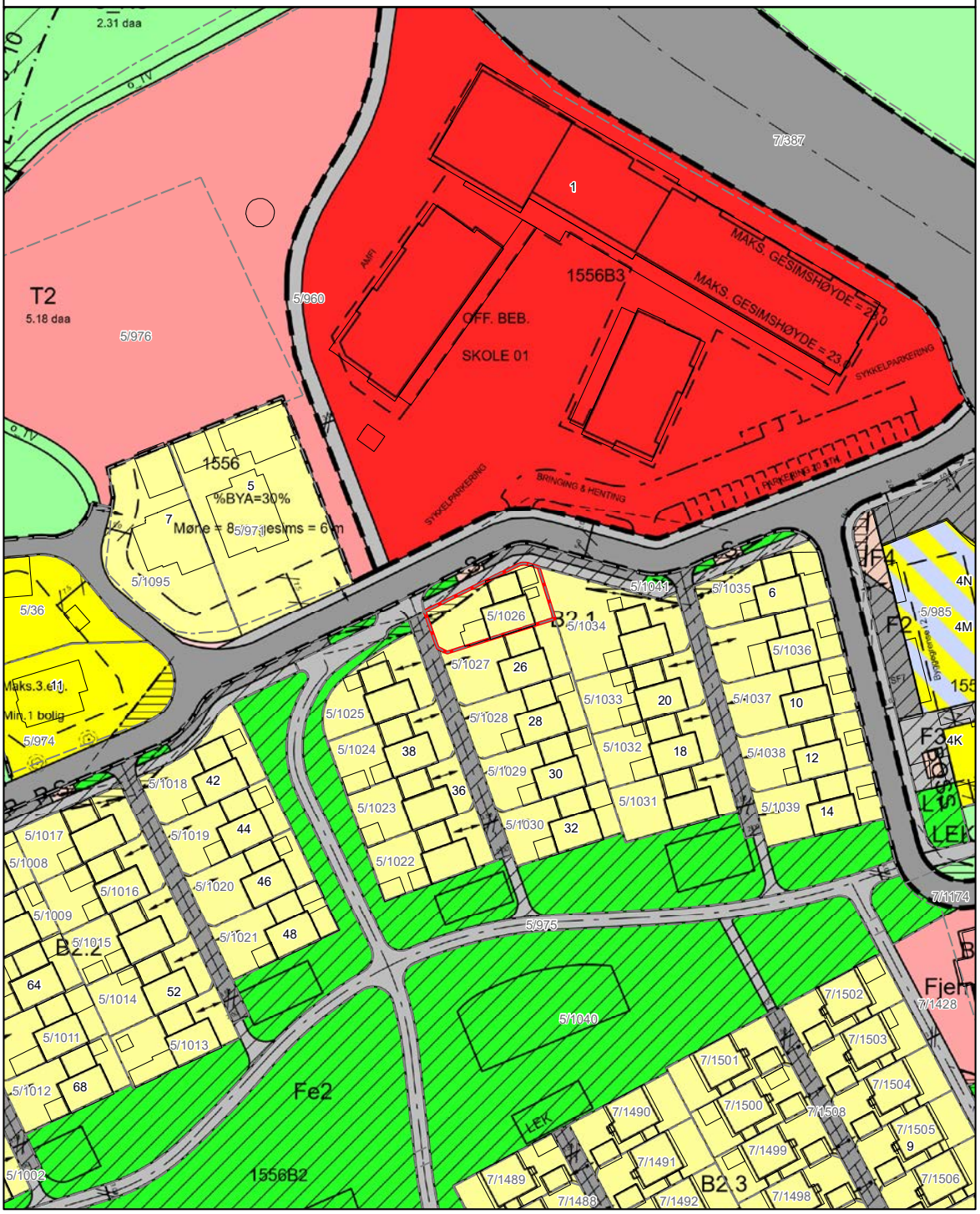
Beliggenhet og høyder (NN2000) på ledninger og kummer må oppfattes som orienterende



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/1026/0/0
Dato: 2026-10-26 Planident: 1556B2
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.2.2001

Stavanger kommune



ambita

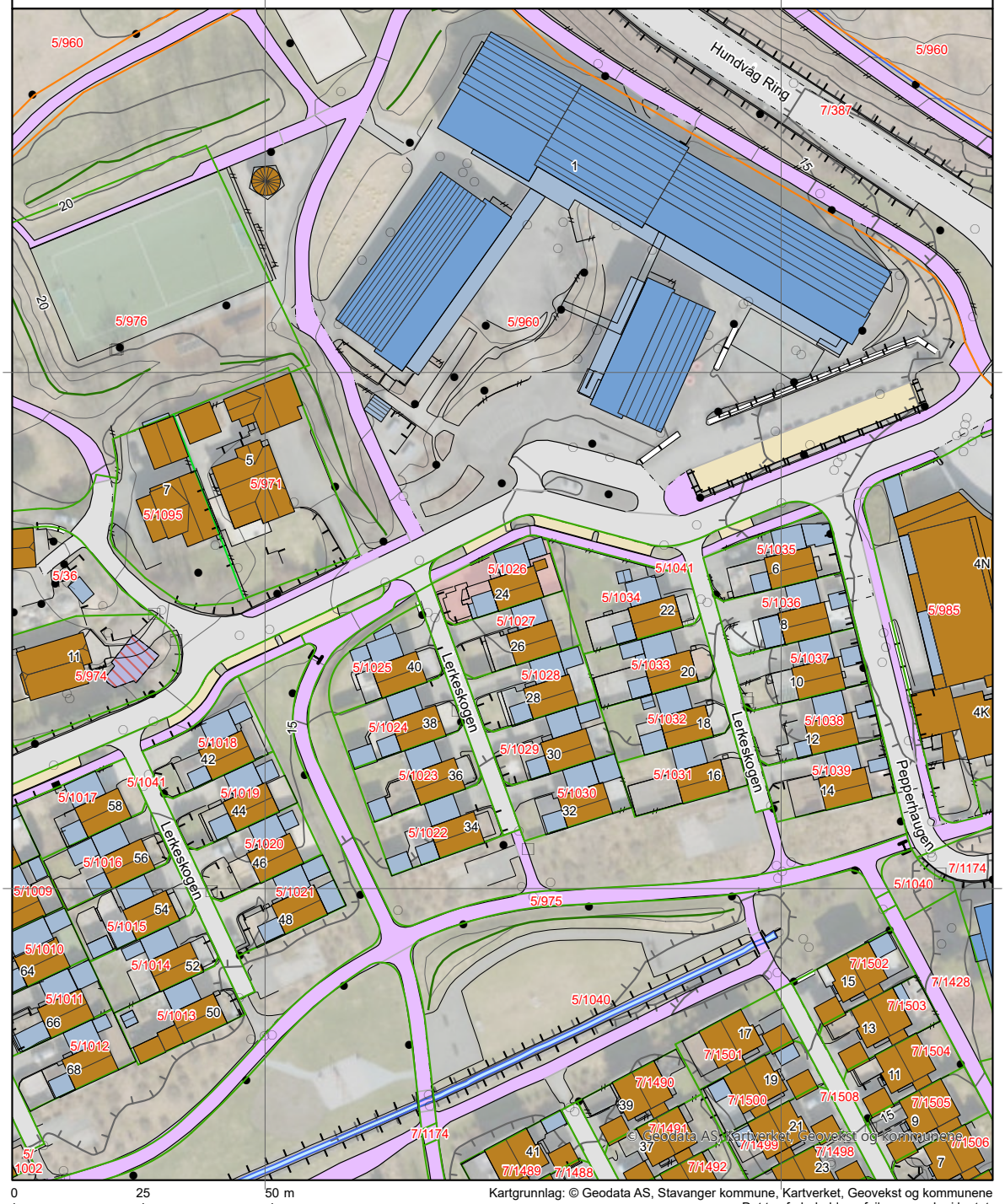
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/5/1026/0/0

Eiendomsgrenser

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

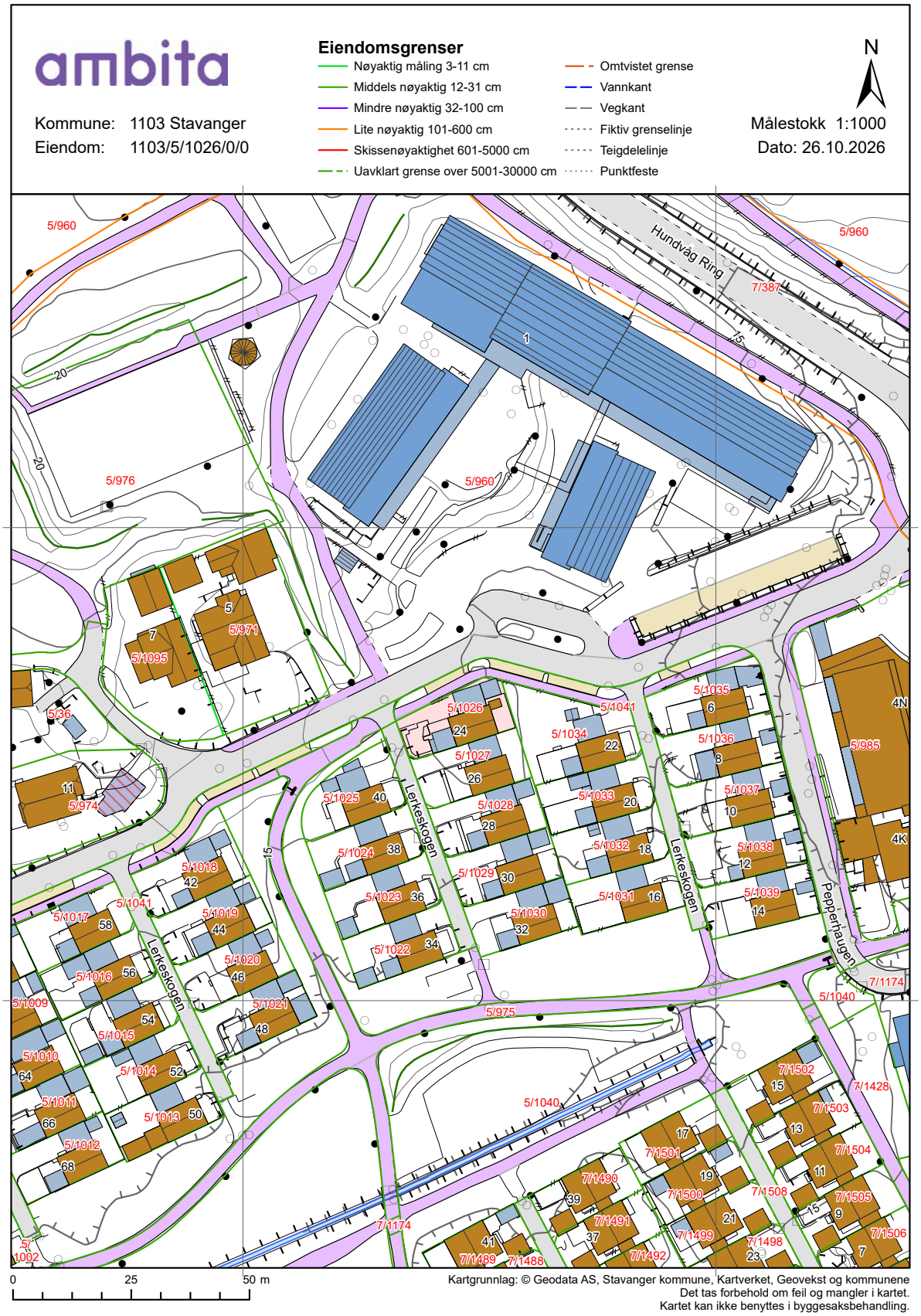
N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026

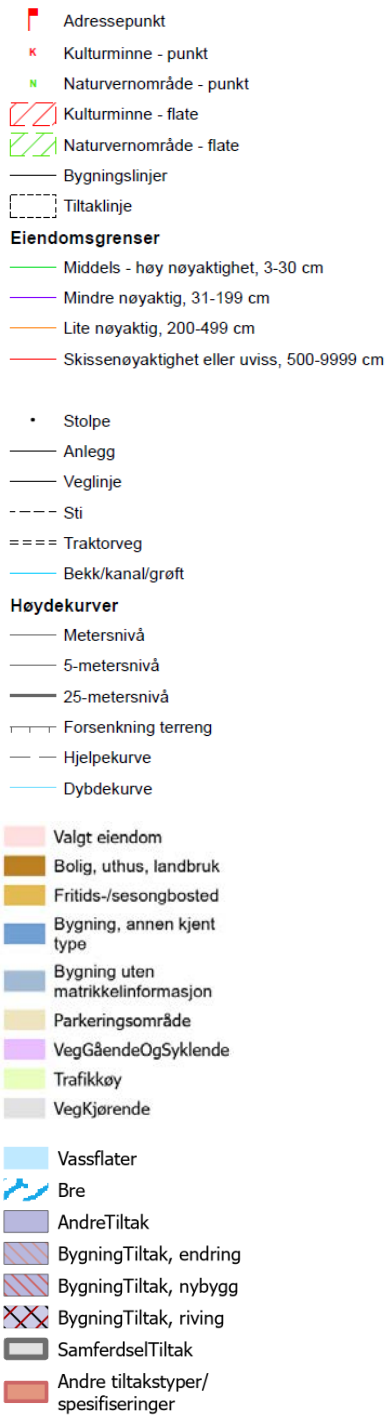


0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/5/1026/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026
Hundvåg Ring
Lerkeskogen
Lerkeskogen
Lerkeskogen
Pepperhaugen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Nabolagsprofil

Lerkeskogen 24 - Nabolaget Hunstein/Lunde - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Lundshagen Linje 1, 38, X60, X74	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 8.2 km
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Roaldsøy skole (1-7 kl.) 143 elever, 9 klasser	23 min 2 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	11 min 8.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	12 min 8.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

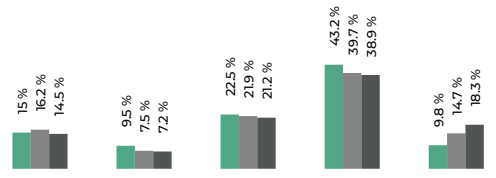
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hunstein/Lunde	1 321	548
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Scala Hundvåg barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min 0.3 km
Qmarkå Fus barnehage (0-5 år) 91 barn	9 min 0.8 km
Børesvingen barnehage (1-5 år) 87 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Hundvåg PostNord	2 min 0.1 km
Coop Extra Hundvåg Post i butikk	12 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

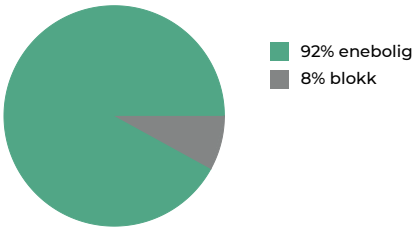
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Lunde skole grusbane fotball Fotball	2 min 0.2 km
Hundvåg svømmehall	11 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	14 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	14 min

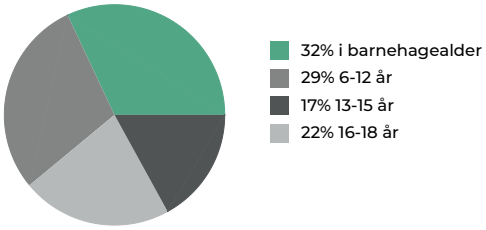
Boligmasse



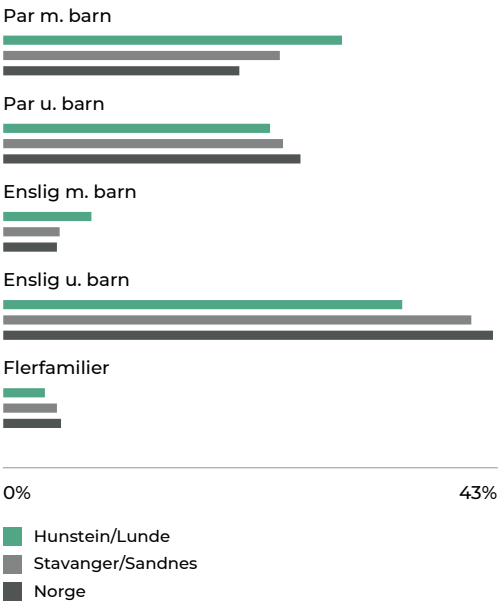
Varer/Tjenester

Hundvågkrossen Senter	14 min
Boots apotek Hundvåg	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

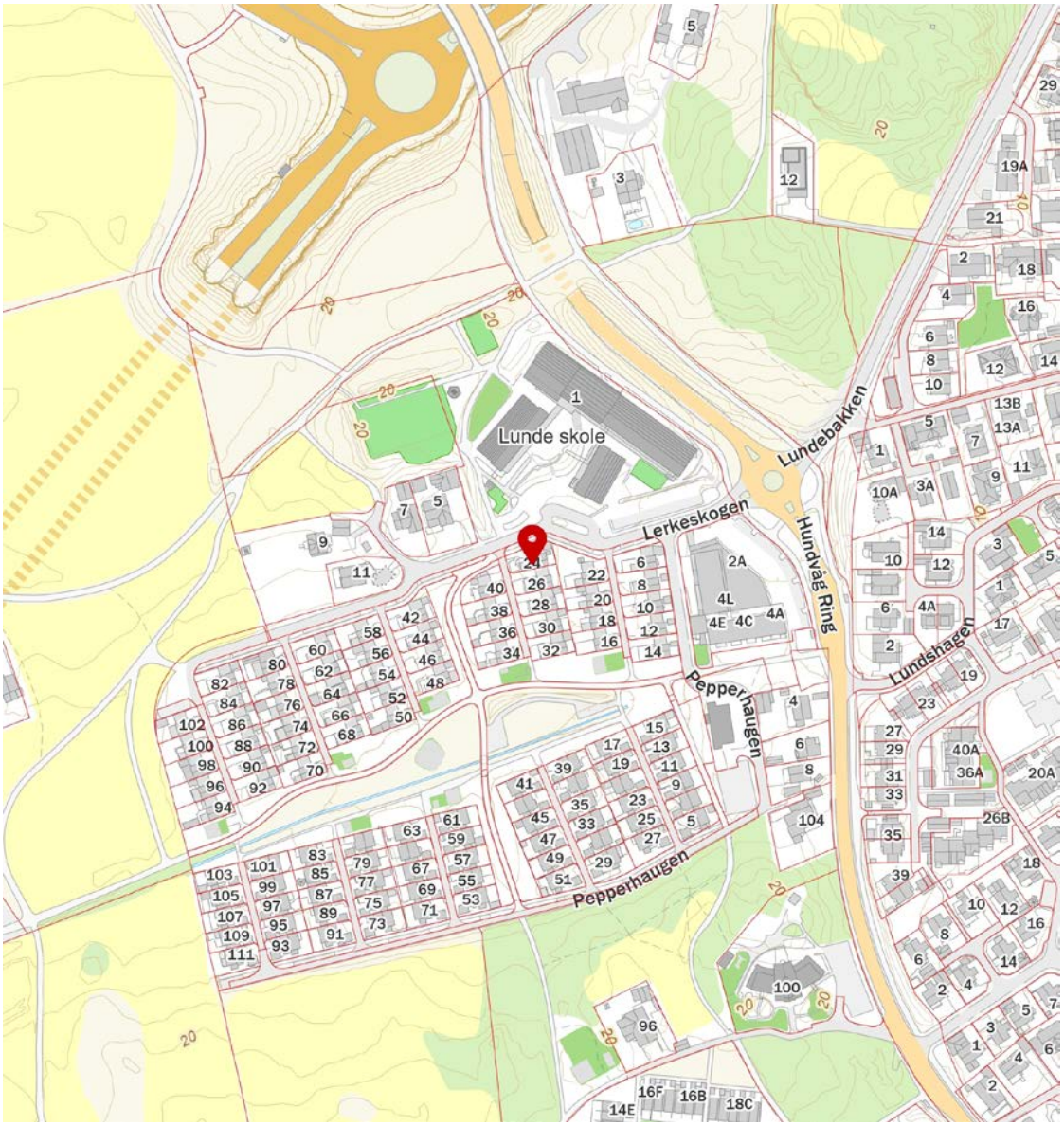


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376109**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4826035**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **1026**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **107,60**

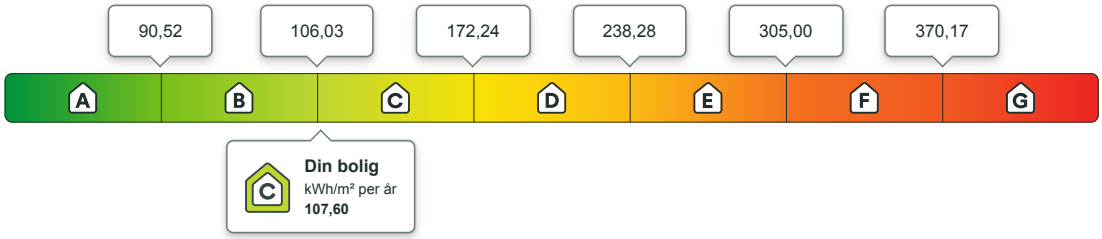
Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
24 832,69	**95,80**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG

Detaljering

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

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



Lerkeskogen 24, 4083 HUNDVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

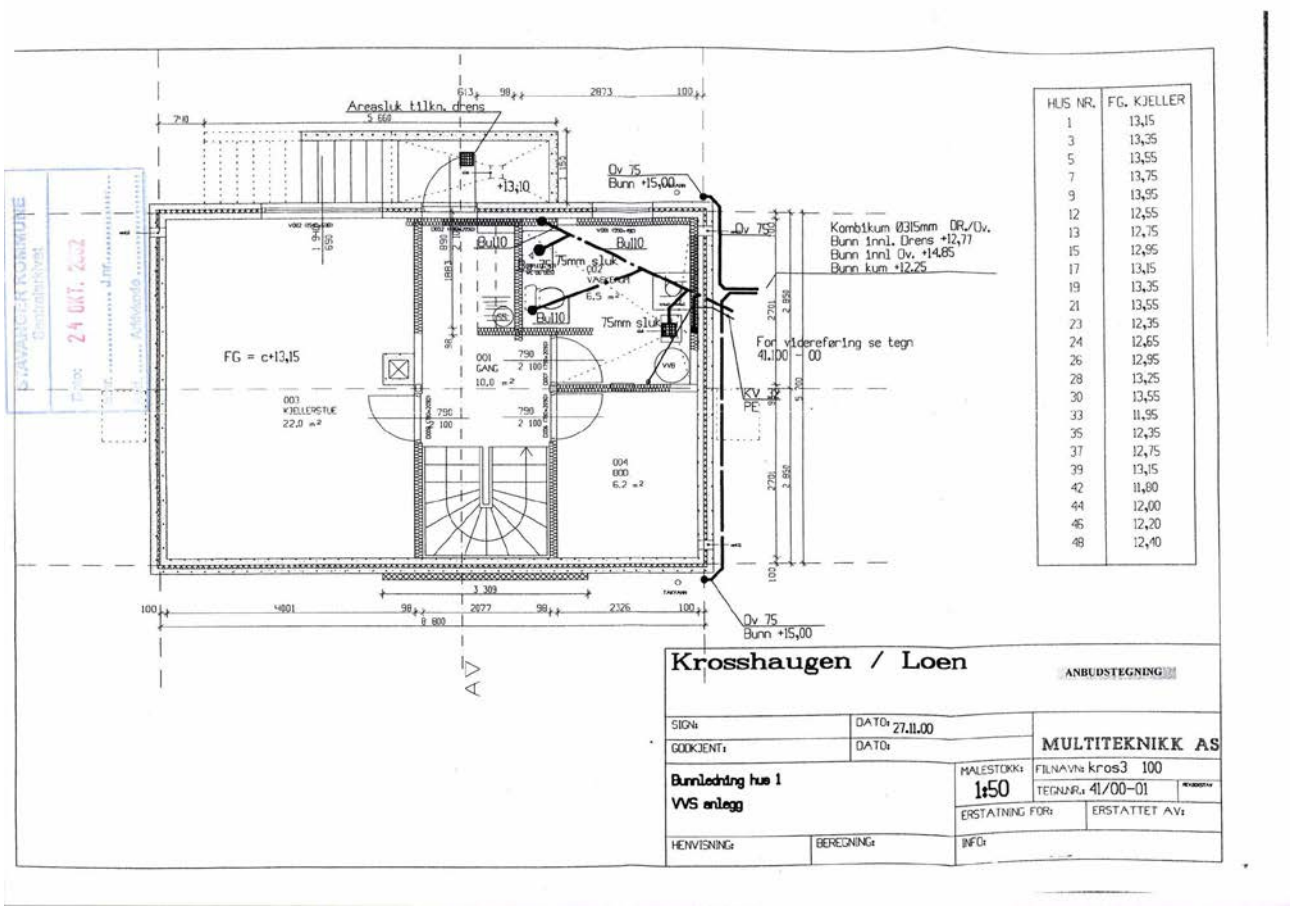
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

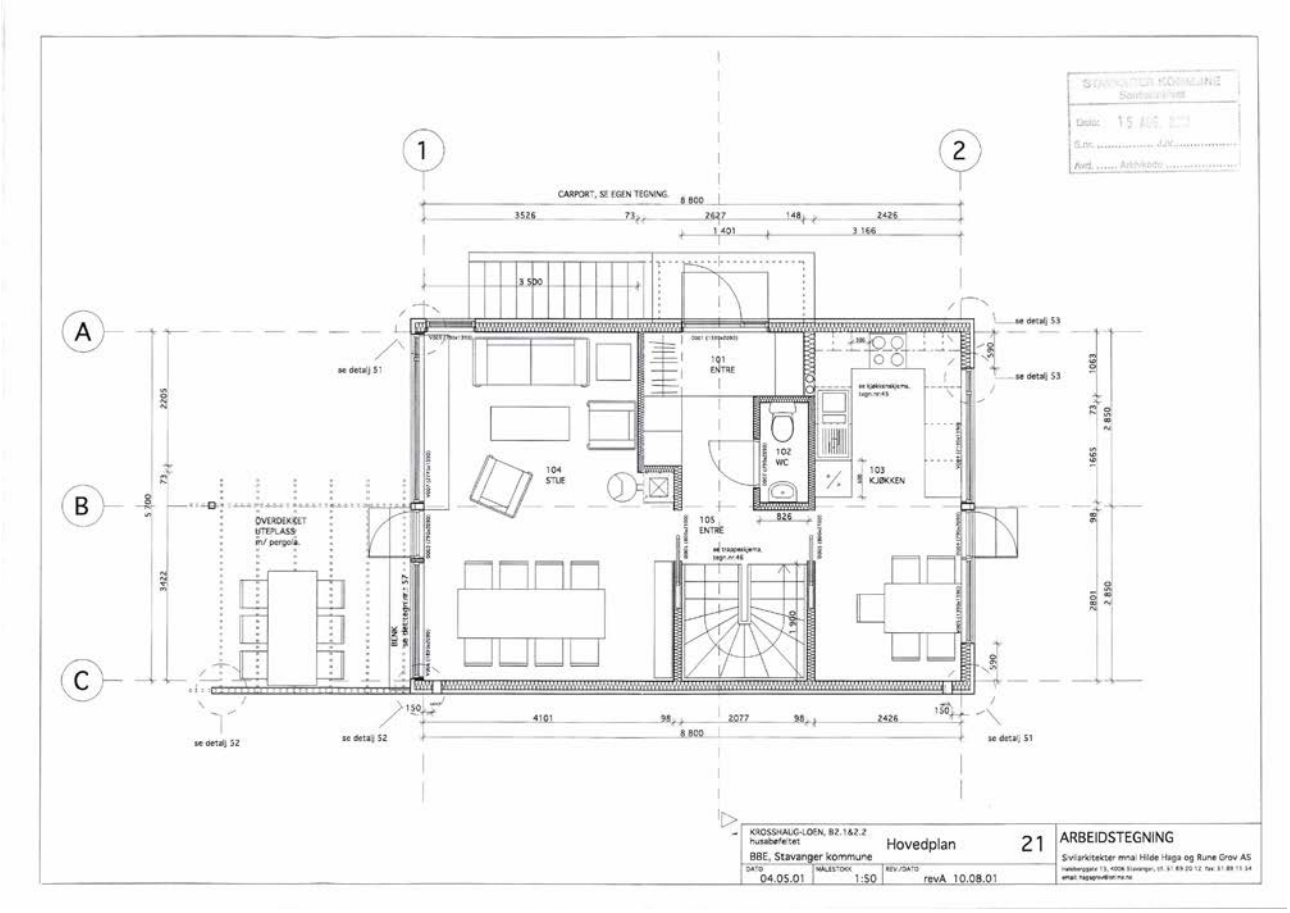
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

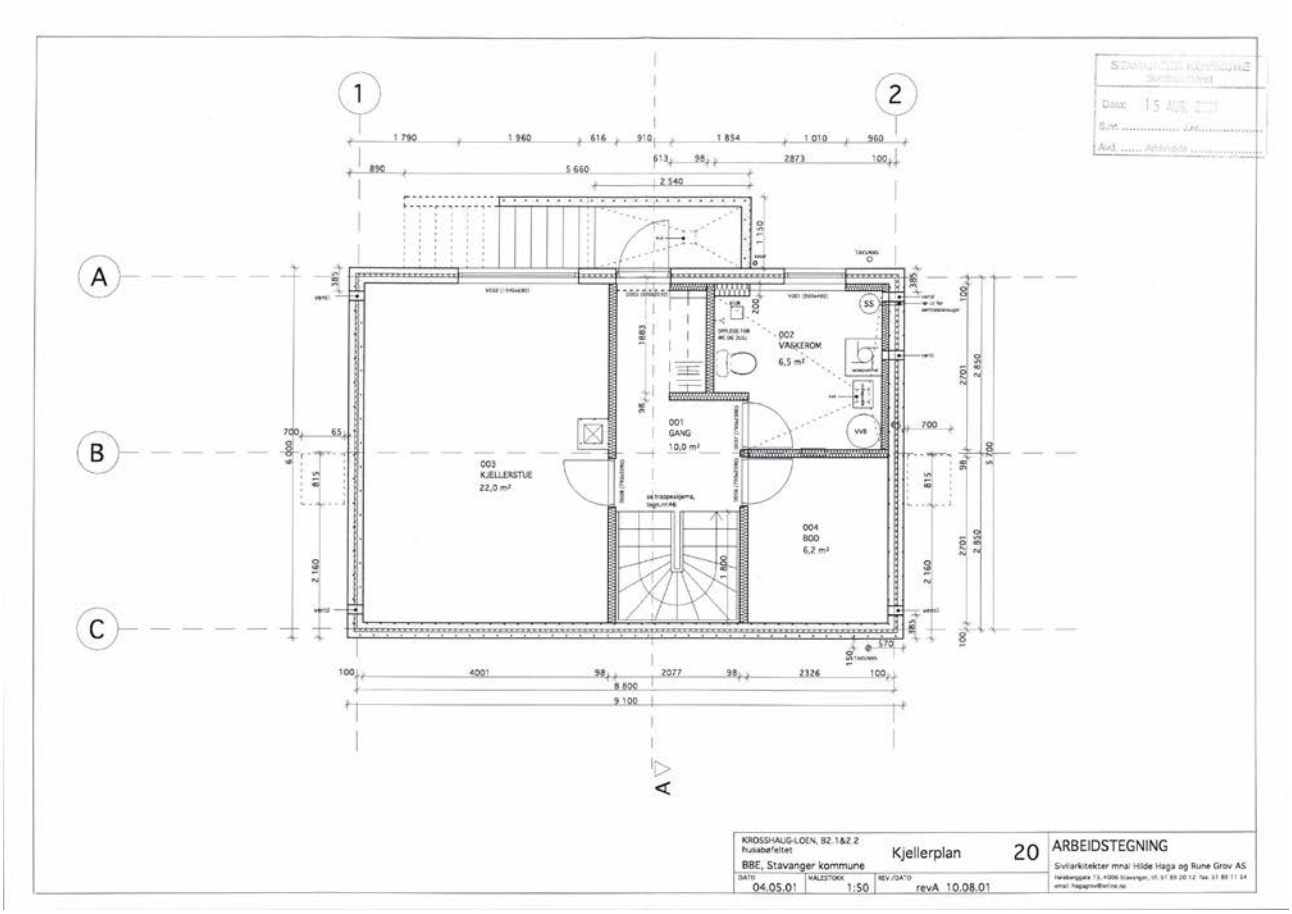
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

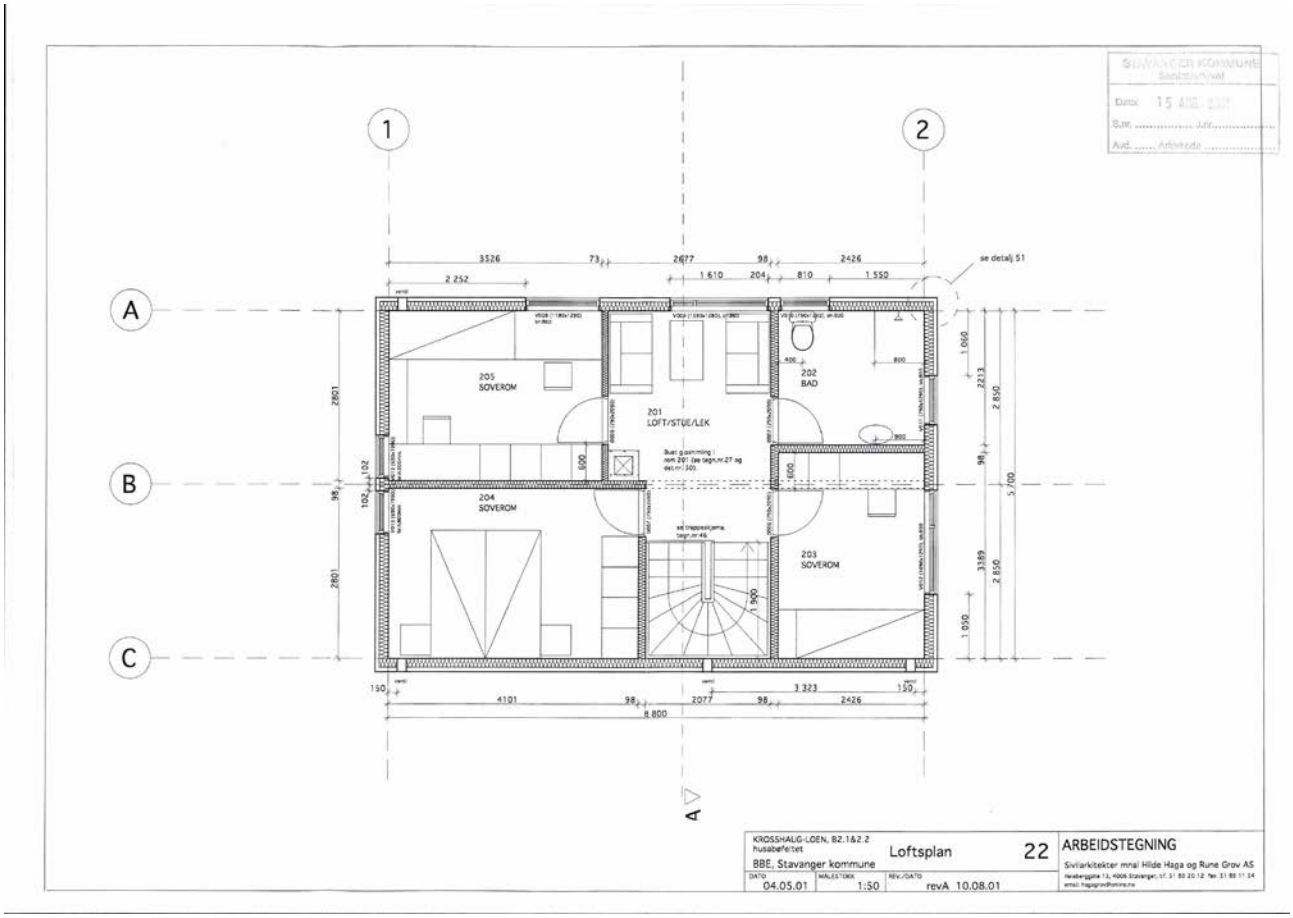
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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


Areasluk t/lkn. drens
Ov 75
Bunn +15,00
+13,10
Bu10
75mm sluk
Kombikum Ø315mm DR./Ov.
Bunn innl. Drens +12,77
Bunn innl Ov. +14,85
Bunn kum +12,25
For videreføring se tegn
41.100 - 00
FG = c+13,15
001
GANG
10,0 m²
003
KJELLERSTUE
22,0 m²
004
BOD
6,2 m²
HUS NR. | FG. KJELLER
1 | 13,15
3 | 13,35
5 | 13,55
7 | 13,75
9 | 13,95
12 | 12,55
13 | 12,75
15 | 12,95
17 | 13,15
19 | 13,35
21 | 13,55
23 | 12,35
24 | 12,65
26 | 12,95
28 | 13,25
30 | 13,55
33 | 11,95
35 | 12,35
37 | 12,75
39 | 13,15
42 | 11,80
44 | 12,00
46 | 12,20
48 | 12,40
Krosshaugen / Loen
ANBUDSTEGNING
SIGN: | DATO: 27.11.00
GODKJENT: | DATO:
MULTITEKNIKK AS
Bunnledning hus 1
VVS anlegg
MALESTOKK: 1:50
FILNAVN: kros3 100
TEGNNR.: 41/00-01
ERSTATNING FOR:
ERSTATTET AV:
HENVISNING:
BEREGNING:
INFO:


1
2
A
B
C
CARPORT, SE EGEN TEGNING.
8 800
3526
73
2627
148
2426
1 401
3 166
3 500
se detalj 51
se detalj 53
se detalj 53
101
ENTRE
102
WC
103
KJØKKEN
104
STUE
105
ENTRE
ÖVERDEKKET
UTEPLASS
m/ pergola
BLINK
se detalj 57
se detalj 52
se detalj 52
se detalj 51
4101
98
2077
98
2426
8 800
825
1 900
590
150
150
2265
73
3422
5 700
1063
73
2 850
1665
98
2801
2 850
KROSSHAUG-LOEN, B2.1&2.2
husbåtfeltet
BBE, Stavanger kommune
Hovedplan
21
ARBEIDSTEGNING
DATO
04.05.01
MÅLESTOKK
1:50
REV./DATO
revA 10.08.01
Sivilarkitekter mnai Hilde Haga og Rune Grov AS

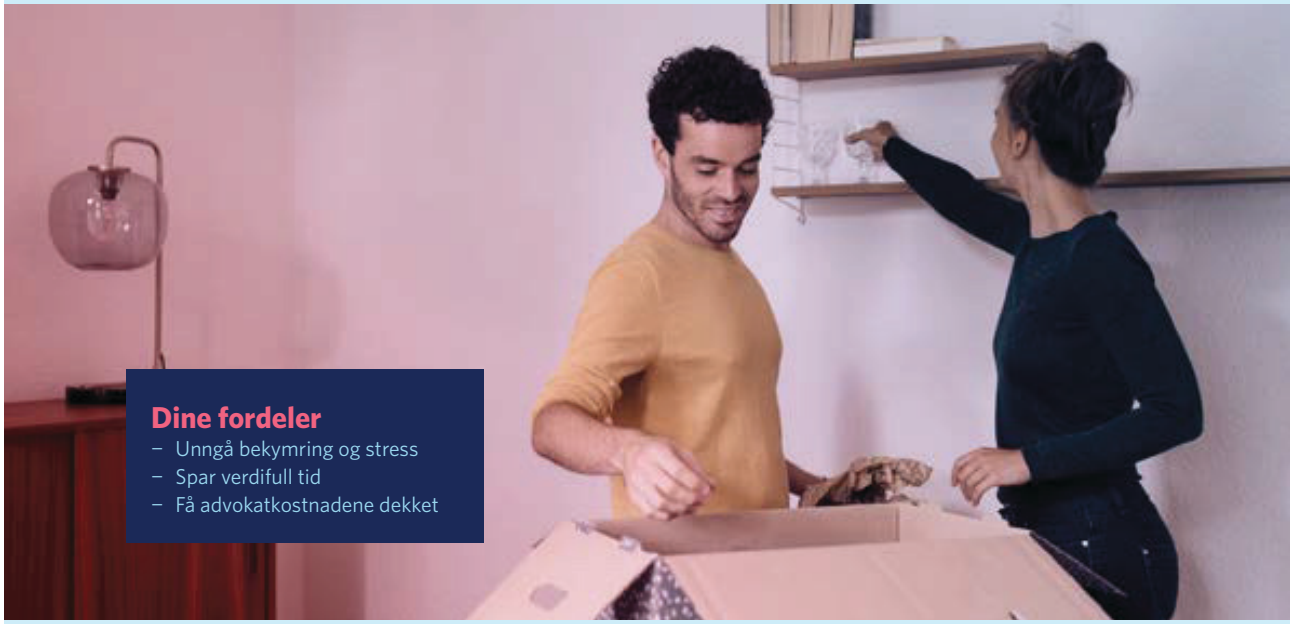

1
2
A
B
C
1 790
1 960
616
910
1 854
1 010
960
5 660
2 540
002
VASKEROM
6,5 m²
001
GANG
10,0 m²
003
KJELLERSTUE
22,0 m²
004
BOD
6,2 m²
SS
VV8
4001
2077
2326
8 800
9 100
KROSSHAUG-LOEN, BZ 1&2 Z
husabøfeltet
BBE, Stavanger kommune
Kjellerplan
20
ARBEIDSTEGNING
Sivilarkitekter mnal Hilde Haga og Rune Grov AS
DATO
04.05.01
MÅLESTOKK
1:50
REV./DATO
revA 10.08.01


1
2
A
B
C
205
SOVEROM
201
LOFT/STUE/LEK
202
BAD
204
SOVEROM
203
SOVEROM
se detalj S1
3526
73
2677
98
2426
2 252
1 610
204
810
1 550
4101
98
2077
98
2426
3 323
8 800
150
150
KROSSHAUG-LOEN, BZ.1&2.2
husabefeltet
BBE, Stavanger kommune
Loftsplan
22
ARBEIDSTEGNING
Sivilarkitekter mnal Hilde Haga og Rune Grov AS
DATO
04.05.01
MÅLESTOKK
1:50
REV./DATO
revA 10.08.01

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar