notar



Hillevåg

Nordlia 10

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 104/109 kvm | 5 soverom

Totalpris kr. 4 103 340,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Nordlia 10, 4016 STAVANGER
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 113 340,-
Totalpris	Kr 4 103 340,-
Fellesutgifter	
BRA-i/BRA Total	104/109 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1954
Soverom	5
Etasje	2

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 Nordlia 10

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en flott leilighet med hybel på loft beliggende i et attraktivt område i Hillevåg. Denne leiligheten har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Leiligheten har i andre etasje en romslig entre, lys og moderne stue med laminatgulv, peis, 3 soverom, bad med gulvbelegg og varmekabler, pent kjøkken med god skapplass. På loftet er det en hybel med stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Det er tilgang til Telia tv og internett. Dette er en kjekk leilighet beliggende meget sentralt i Hillevåg med kort vei til de fleste fasiliteter, god bussforbindelser. Velkommen til hyggelig visning!


10

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Nordlia 10 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Hillevåg, sør for Stavanger sentrum. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til daglige servicetilbud, kollektivtransport, skoler og barnehager. Det er gangavstand til Coop Extra, Patrioten Bistro, Kilden kjøpesenter.

Området kombinerer en rolig og familievennlig atmosfære med nærhet til byens mange fasiliteter. Her finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, treningssentre, serveringssteder og handelsområder. For den aktive byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som gode kollektivforbindelser gjør hverdagen enkel for både pendlere og studenter.

Med kort vei til Stavanger sentrum kan du nyte bylivets tilbud samtidig som du bor i et skjermet og veletablert boligmiljø. Dette er et område som passer godt for både førstegangskjøpere, familier og voksne som ønsker en praktisk og sentral beliggenhet.

Adkomst

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

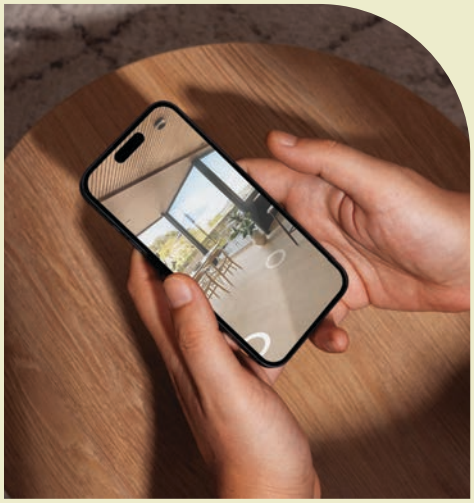
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.

























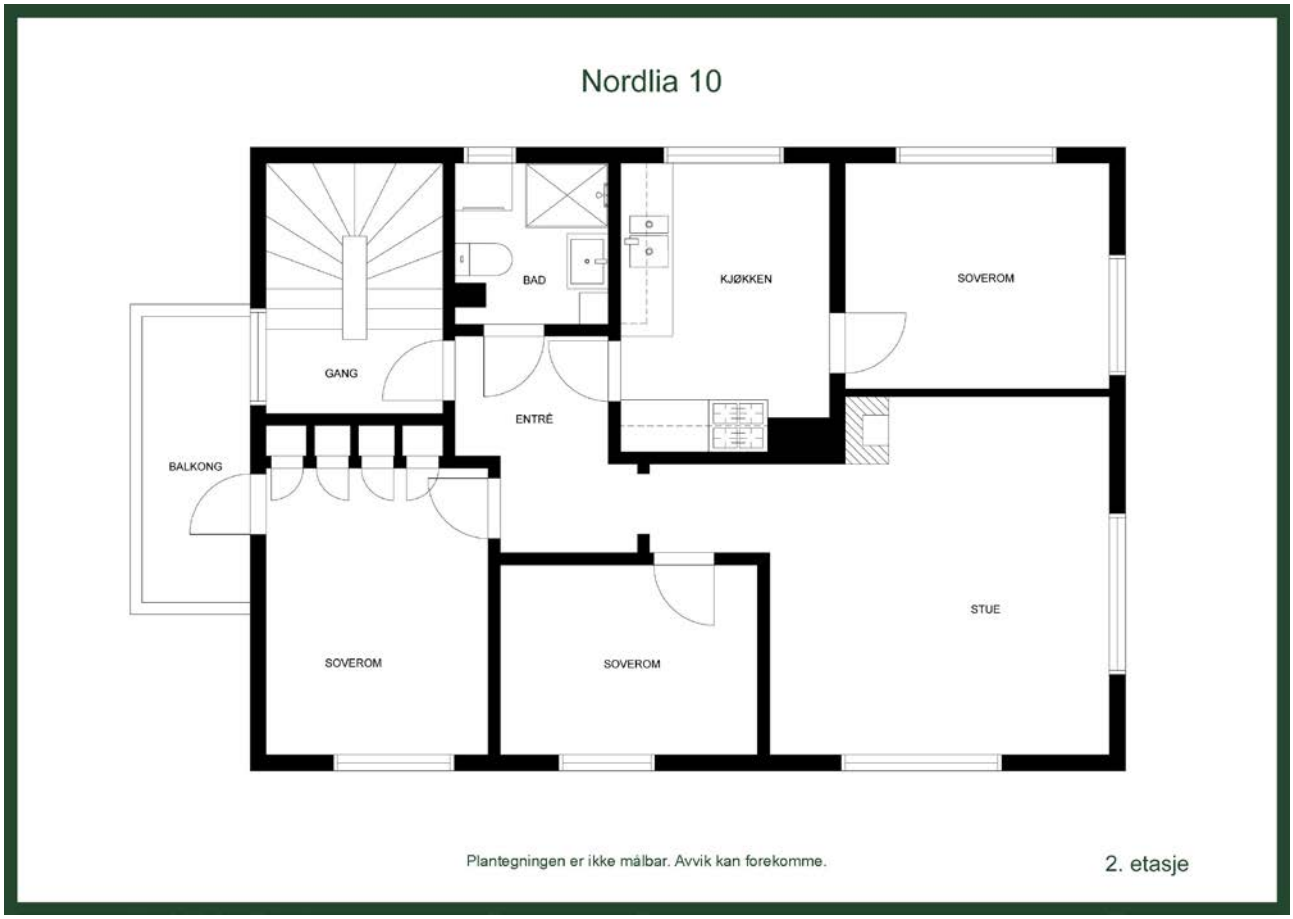




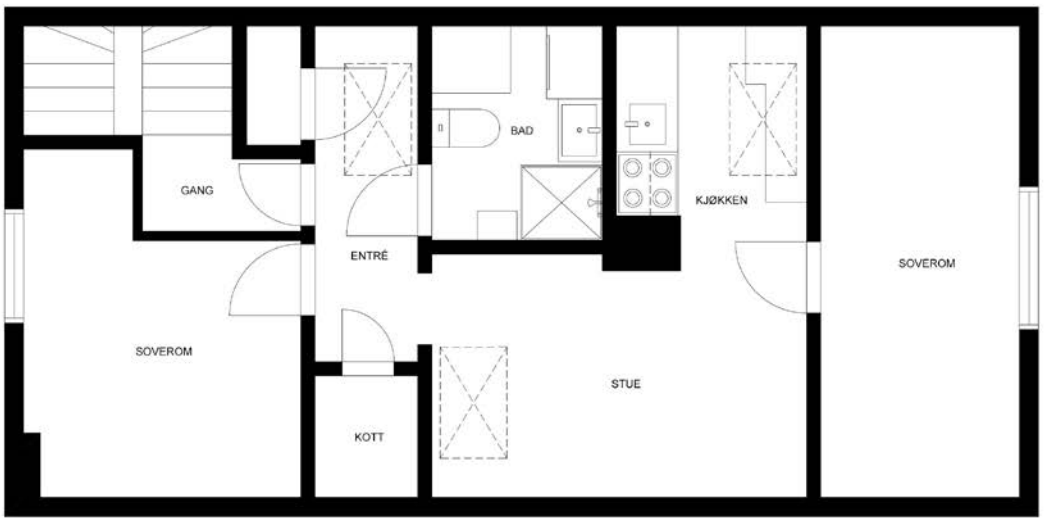







Nordlia 10
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
GANG
ENTRÉ
BALKONG
SOVEROM
SOVEROM
STUE
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
2. etasje

Nordlia 10



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

loft

Nordlia 10

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Nordlia 10, 4016 STAVANGER

Oppdragsnummer
22-0104/26

Selger
Olehus AS

Matrikkel
Gårdsnummer 21, bruksnummer 687, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Tomannsbolig

Energiklasse
G

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
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 342 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt som er bebygget.

Sameiebrøk
45/100

Takst
Tilstandsrapport datert 18.11.2026. utført av Taksering Vest AS.

Byggeår
1954

Byggemåte
BOD

Bod oppført på ringmur av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende, malt trekledning.
Enkel takkonstruksjon i tre med taktekking av transparente plastplater (pleksiglass).
Innvendig er vegger og takkonstruksjon uisolerte, med synlig treverk.
Gulv av terrassebord i tre.
Boden er delt i to separate deler, én til hver seksjon, med egen inngangsdør.

Oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes som normalt.

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Tekket med betongtakstein fra av eldre dato.

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 plast av eldre dato.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon med innredet loftsetasje og skrå himlinger som følger takkonstruksjonen.

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

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer i varierende alder i tre med isolerglass.
Takvinduer av eldre dato på loft.
Eldre vindu ved entré på loft.
Vinduer fra 1988 og 2008 på to soverom i 2. etasje.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Resterende vinduer på loft og i 2. etasje av nyere dato.
Vinduer på soverom på loft fra 2018 og 2016.
Vinduer i 2. etasje fra perioden 2016-2018.

Ytterdører: Felles ytterdør i tre med glassfelt av eldre dato.
Balkongdør i tre med isolerglass fra 2008.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong med eksponert Sarnafil-tekking og rekkverk i tre.
Tekking fungerer som både gulvoverflate og tettesjikt.

Innvendig:

Etasjeskiller og gulv på grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene.
3. etasje, soverom: Målt høydeforskjell på 30 mm.
2. etasje, stue: Målt høydeforskjell på 50 mm.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Eldre åpent ildsted i mur og metall, plassert i stue i 2. etasje.
Ingen synlige avvik registrert ved befaringen.

Ildstedets funksjon og branntekniske tilstand er ikke kontrollert.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i kjeller.
Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: 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.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av sement/betong og naturstein, med pussede og malte overflater.

Terrengforhold: Bolig ligger i lett skrånet terreng.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Svar: Ja.
Beskrivelse - Hybel.
17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, området er regulert til bolig, næring og skole.
Bestemmelser for Plan nr. 2568, reguleringsplan for Eikeberget, Hillevåg bydel. Vedtatt av Stavanger bystyre 16.01.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Bestemmelser og retningslinjer. Vedtatt i kommunestyret 19.6.2023
Justert etter bystyrevedtak 22.4.2024 og Kommunal- og distriktdepartementets vedtak 7.6.2024 og 28.6.2024.
Det bygges leilighetsblokker rett over Hillevågsveien ved Patrioten.

Oppvarming

Elektrisk, peis.

TV/Internett/Bredbånd
Telia tv og internett.

Parkeringsforhold
På egen grunn.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Bebyggelse
Området er bebygget med bolig og næring.

Adgang til utleie
Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. I dette tilfellet er rom på loft godkjent til varig opphold.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest 28.06.1954.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Det er satt opp en lettvegg i andre etasje og innredet 1 ekstra soverom. Det er innredet et lite kjøkken i stuen på loftet og bad, det er ikke meldt inn til kommunen. Kjøper påtar seg risiko/krav/pålegg fra kommunen ved kjøp, kommunen kan kreve tilbakeføring til soverom.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger av fasaden. Det er på vestsiden av bygget satt inn vinduer uten sprosser og tatt bort 1 vindu i 1.etg.
Det er på østsiden satt inn vinduer uten sprosser og vinduene er mindre i størrelse.
Det er på nordsiden satt inn vinduer uten sprosser og vinduene er mindre i størrelse, det er satt inn 1 ekstra takvindu og eksisterende takvindu er byttet til et større takvindu
Det er på sørsiden satt inn vinduer uten sprosser og vinduene er mindre i størrelse, det er satt inn 1 takvindu. Kjellervindu er midre i størrelse og det er satt inn inngangsdør istedenfor vindu.
Balkongen i første etasje avviker fra godkjente byggetegninger. Balkongen er nå større og går over 2 husvegger fra østsiden og over på nordsiden.
Det er satt opp utvendig bod som det ikke er søkt om. Kjøper påtar seg risiko/krav/pålegg fra kommunen ved kjøp.
Kommunen kan kreve tilbakeføring/riving.
På opprinnelig byggetegning er det garasje men den er revet og eksisterer ikke lenger.
Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling
Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.
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.
Det er ikke utført radonmåling.

Innhold

1.etg. Felles inngang.
2.etg. Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad.
3.etg. Entre, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom.
Utvendig bod.

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.
Innvendig:
Etasjeskiller og gulv på grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene.
3. etasje, soverom: Målt høydeforskjell på 30 mm.
2. etasje, stue: Målt høydeforskjell på 50 mm.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Eldre åpent ildsted i mur og metall, plassert i stue i 2. etasje.
Ingen synlige avvik registrert ved befaringen.
Ildstedets funksjon og branntekniske tilstand er ikke kontrollert.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i kjeller.
Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: 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.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av sement/betong og naturstein, med pussede og malte overflater.
Terrengforhold: Bolig ligger i lett skrånet terreng.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.
Forventet levetid er 20-40 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320
Nedløpsrøret fra balkongen over inngangspartiet er avsluttet med åpent utløp, uten videre

bortledning av vann.
Konsekvens/tiltak: Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Utskifting av eldre takrenner, nedløp og beslag må påregnes over tid.
For å oppnå TG0 eller TG1 må eldre komponenter skiftes ut.
Nedløpet fra balkongen kan medføre at vann ledes ukontrollert ned på terreng. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer kontrollert bortledning av vann.

Takkonstruksjon/Loft
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder og forventet teknisk levetid for tilhørende bygningskomponenter.
På grunn av konstruksjonens alder og begrenset innsyn kan det ikke utelukkes skjulte svakheter eller skader i takkonstruksjonen.
Materialtretthet og forekomst av Borebiller kan ikke utelukkes: Det er ikke registrert konkrete tegn til aktiv skade, men forholdene gir økt usikkerhet.
Konsekvens/tiltak: Alder medfører økt risiko for skjulte svekkelser og redusert funksjon. Da konstruksjonen er innkledd, kan eventuelle avvik ved lufting eller skjulte skader ikke utelukkes. Jevnlig kontroll anbefales.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
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.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Det registreres at takvinduer på loft er punktert.
Konsekvens/tiltak: Punktert glass innebærer at forseglingen mellom glasslagene er brutt. Dette gir redusert isolasjonsevne, svekket energieffektivitet og risiko for innvendig kondens.
Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskiftninger av vinduer.

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

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det registreres alder, slitasje og vedlikeholdsbehov på tekkingen.
Eksponert tekking er utsatt for mekaniske skader og slitasje ved bruk og belastning av balkongen.
Konsekvens/tiltak: Slitasje og mekaniske skader kan svekke tekkingen og medføre risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.
Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Det bør vurderes å etablere en beskyttende overflate over tekkingen for å redusere belastning og risiko for skader.

Utvendige trapper
Det registreres avskalling, sprekker og slitasje i betongoverflater.
Enkelte trinn har lokale skader og nedbrytning av betongen.
Konsekvens/tiltak: Skadene kan utvikle seg videre som følge av fuktinntrengning og frostpåkjenninger.
Løse og skadede partier bør utbedres.
Videre vedlikehold må påregnes for å begrense ytterligere nedbrytning.

Overflater - gulv
Det registreres riper, merker og generell bruksslitasje på overflatene.
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.
Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold og utskifting av slitte overflater må påregnes over tid.

Overflater - vegger og himlinger
Det registreres riper, merker og normal alders- og bruksslitasje på overflater.
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes normalt vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Ildstedet er vurdert til TG2 på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.
Konsekvens/tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Vedlikehold som normalt grunnet alder bør påregnes.

Innvendige trapper
Det registreres slitasje og merker i malte overflater, særlig på trinnene.
TG2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.
Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold og overflatebehandling av trappen må påregnes over tid.

Innvendige dører
Innerdørene er av eldre dato og har bruksslitasje.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

Loft - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Trepanel er plassert for nært dusjsonen og er ikke tilstrekkelig fuktbestandig ved direkte vannbelastning.
Konsekvens/tiltak: Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og påfølgende skader i trepanelet. Det anbefales å benytte fuktbestandige materialer i områder som utsettes for direkte vannsprut.

Loft - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.
Konsekvens/tiltak: Alder på membran medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Det mangler rist over sluket.
Konsekvens/tiltak: Alder på membran medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.
Det anbefales å montere rist.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Det mangler luftespalte i dør.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres luftespalte for å lukke avviket.

Loft - Gang/stue/kjøkken - Overflater og innredning
Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.
Det registreres alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Det registreres enkelte merker, riper og rifter på fronter og overflater.
Det registreres at skapdør til overskap ved ventilator mangler.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av alder og bruk. Oppgraderinger og utskifting av enkelte komponenter kan bli aktuelt over tid.
Montering av skapdør anbefales.

Loft - Gang/stue/kjøkken - Avtrekk
TG 2 grunnet manglende avslutting/tildekning.
Konsekvens/tiltak: Tildekning/avslutting må etableres for å lukke avviket.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det registreres alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Det registreres enkelte merker, riper og rifter på fronter og overflater.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av alder og bruk. Oppgraderinger og utskifting av enkelte komponenter kan bli aktuelt over tid.

Innvendige vannledninger
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Konsekvens/tiltak: Alder medfører økt risiko for korrosjon og lekkasjer i røropplegget.
Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt, men skjulte rørinstallasjoner kan ha svekkelser som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Utskifting av eldre vannledninger må påregnes over tid, og bør vurderes ved fremtidig oppgradering av boligen.

Innvendige avløpsrør
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ventilasjon
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav/standard til ventilasjon i boliger.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima.
Det anbefales å etablere flere ventiler for å bedre ventilasjonen.

Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannsberederen er av eldre dato og har passert normal forventet levetid på ca. 15–25 år.
Konsekvens/tiltak: Alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Utskifting av varmtvannsberederen på loft må påregnes.
Kontroll av bereder til 2. etasje anbefales.

Fuktsikring og drenering
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Grunnmursplast er ikke synligjort og topplist er ikke montert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Synliggjøring av grunnmursplast og topplist anbefales montert.

Grunnmur og fundamenter
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales.

Terrengforhold
Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilkomst for nærmere kontroll av terrengfall og fuktsikring mot konstruksjonen. Terreng bør ha fall bort fra bygningen for å redusere belastningen av overflatevann mot grunnmur og konstruksjoner.

TG3
Etasjeskiller og gulv på grunn
Det registreres høydeforskjeller på gulvoverflatene i samtlige etasjer.
Største målte høydeforskjell er 50 mm i stue i 2. etasje, som gir grunnlag for TG3.
TG3 er satt på bakgrunn av betydelige høydeforskjeller i etasjeskillet.
Konsekvens/tiltak: Høydeforskjellene kan skyldes eldre setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Årsaken til de største avvikene bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger pågående bevegelser eller svekkelser.
Oppretting av gulvene kan være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende planhet. Kostnader til nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer må påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Målt fuktverdi var 24,6 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.
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.

TGIU
Loft - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 87 cm.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

Hvitevarer
Hvitevarer medfølger ikke handelen.

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: 104 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 109 m²
TBA: 4 m²

Tomannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 104 m² Trapperom, gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, trapperom, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
4 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 990 000,-

Kommunale avgifter
Kr 15 300,- pr år 2026

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

Eiendomsskatt
Kr 1 285,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 270 588,- som primærbolig for 2025

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 3 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 99 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 113 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 103 340,- (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:

1103/21/687/4:
01.08.1988 - Dokumentnr: 15172 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
Overført fra: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:687
Gjelder denne registerenheten med flere
01.08.1988 - Dokumentnr: 15173 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
Overført fra: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:687
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2017 - Dokumentnr: 1413357 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/100

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

Grunnboksdato
17.11.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Plantegninger:
Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser.
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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 sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.
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
19.11.2026

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 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det ikke 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.

Nordlia 10

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Tilstandsrapport datert 13.11.2026, egenerklæring datert 19.11.2026, energiattest datert 18.11.2026. Grunnkart, reguleringskart, seksjoneringsbegjæring.
Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 687, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 13.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2439 **Eiendomsverdi ref nr:** KM7223

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

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no
472 40 253

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
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.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
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

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med byggeår 1954.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med eldre betongtakstein.
Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskillere i trekonstruksjon mellom etasjene.
Grunnmur av sement/betong og naturstein, med pussede og malte overflater.

Boligen består av bygningskomponenter med varierende alder og utførelse, med enkelte senere oppgraderinger. Blant annet:
- Enkelte vinduer fra 2008 og perioden 2016–2018.
- Balkongdør fra 2008.
- Bad/vaskerom i 2. etasje og på loft oppgradert i nyere tid.
- Nyere laminatgulv på deler av loftet.
- Elektrisk anlegg av nyere dato.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak alder, slitasje, utførelse og vedlikeholdsbehov.
Enkelte tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.
Vedlikehold, utbedring og utskifting av eldre overflater og bygningskomponenter må påregnes over tid.

Boligen gir ved gjennomgang et normalt godt helhetsinntrykk sett i forhold til alder.

For nærmere spesifisering vises det til vurderingene av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Tekket med betongtakstein fra av eldre dato.
Takrenner, beslag og nedløp i plast av eldre dato.
Saltak i trekonstruksjon med innredet loftsetasje og skrå himlinger som følger takkonstruksjonen.
Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Vinduer i varierende alder i tre med isolerglass.
Takvinduer av eldre dato på loft.
Eldre vindu ved entré på loft.
Vinduer fra 1988 og 2008 på to soverom i 2. etasje.
Resterende vinduer på loft og i 2. etasje av nyere dato.
Vinduer på soverom på loft fra 2018 og 2016.
Vinduer i 2. etasje fra perioden 2016-2018.

Felles ytterdør i tre med glassfelt av eldre dato.
Balkongdør i tre med isolerglass fra 2008.
Balkong med eksponert Sarnafil-tekking og rekkverk i tre.
Tekking fungerer som både gulvoverflate og tettesjikt.
Utvendige trapper i betong ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater i varierende utførelse og alder.
Loft: Nyere laminatgulv i gang, stue/kjøkken og ett soverom.
Trepanel på vegger, himling og skråhimling.
2. etasje: 3-stavs laminatgulv.
Eldre tapetserte veggoverflater. Eldre malt trepanel i himling.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene.
3. etasje, soverom: Målt høydeforskjell på 30 mm.
2. etasje, stue: Målt høydeforskjell på 50 mm.
Eldre åpent ildsted i mur og metall, plassert i stue i 2. etasje.
Ingen synlige avvik registrert ved befaringen.

Ildstedets funksjon og branntekniske tilstand er ikke kontrollert.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i kjeller.
Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.
Eldre malt trapp i trekonstruksjon, rekkverk i tre.
Malte innerdører med profilerte og slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 3. etasje av ukjent alder.
Våtromsplater på veggoverflater.
Trepanel i himling.
Belegg på gulvoverflater.
Plastsluk med plastrist.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom i 2. etasje av ukjent alder.
Våtromsplater på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Belegg på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk uten rist.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft › Gang/stue/kjøkken
Kjøkken av ukjent alder.
En benkeplate i tre og en i laminat.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Mekanisk kjøkkenventilator.

Kjøkken › 2. Etasje › Kjøkken
Kjøkken av ukjent alder.
Benkeplate i laminat.
Alle hvitevarer er frittstående.
Komfyrvakt er installert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.
Mekanisk kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør av eldre dato.
Avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern.
Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder til loft montert i nisje på bad/vaskerom i loftsetasje, ca. 120 liter fra 1995.
Varmtvannsbereder til 2. etasje montert under trapp til 2. etasje, ukjent alder.
Elektrisk anlegg av nyere dato.
Sikringsskap plassert ved trappeløp på loft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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.
Grunnmur av sement/betong og naturstein, med pussede og malte overflater.
Bolig ligger i lett skrånet terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

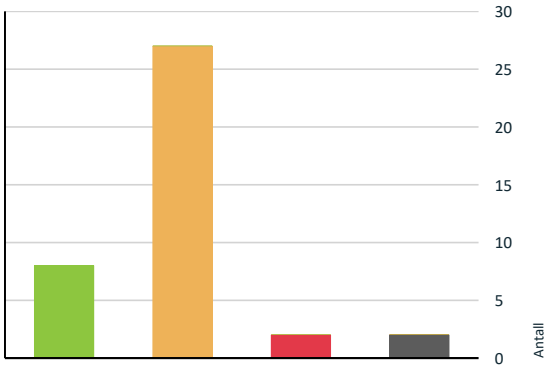
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

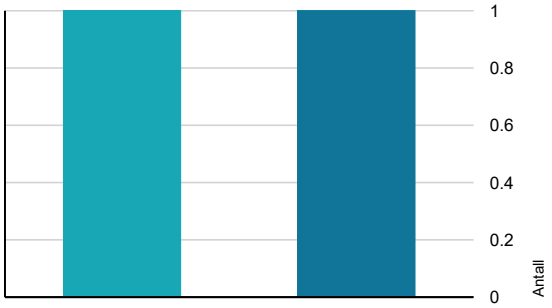
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Gang/stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Gang/stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** 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
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 87 cm.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongtakstein fra av eldre dato.

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

Vurdering av avvik:

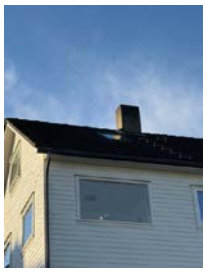
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.
Forventet levetid er 20-40 år.

• Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• 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 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320
Nedløpsrøret fra balkongen over inngangspartiet er avsluttet med åpent utløp, uten videre bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

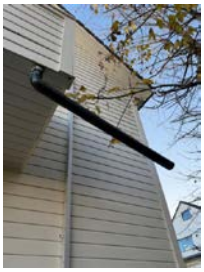
• Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Utskifting av eldre takrenner, nedløp og beslag må påregnes over tid.
For å oppnå TG0 eller TG1 må eldre komponenter skiftes ut.
Nedløpet fra balkongen kan medføre at vann ledes ukontrollert ned på terreng. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer kontrollert bortledning av vann.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med innredet loftsetasje og skrå himlinger som følger takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder og forventet teknisk levetid for tilhørende bygningskomponenter.
På grunn av konstruksjonens alder og begrenset innsyn kan det ikke utelukkes skjulte svakheter eller skader i takkonstruksjonen.
Materialtretthet og forekomst av Borebiller kan ikke utelukkes: Det er ikke registrert konkrete tegn til aktiv skade, men forholdene gir økt usikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Alder medfører økt risiko for skjulte svekkelser og redusert funksjon. Da konstruksjonen er innkledd, kan eventuelle avvik ved lufting eller skjulte skader ikke utelukkes. Jevnlig kontroll anbefales.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

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







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i varierende alder i tre med isolerglass.
Takvinduer av eldre dato på loft.
Eldre vindu ved entré på loft.
Vinduer fra 1988 og 2008 på to soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Det registreres at takvinduer på loft er punktert.

Konsekvens/tiltak

• Punktert glass innebærer at forseglingen mellom glasslagene er brutt. Dette gir redusert isolasjonsevne, svekket energieffektivitet og risiko for innvendig kondens.
Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskiftninger av vinduer.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Resterende vinduer på loft og i 2. etasje av nyere dato.
Vinduer på soverom på loft fra 2018 og 2016.
Vinduer i 2. etasje fra perioden 2016-2018.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Felles ytterdør i tre med glassfelt av eldre dato.
Balkongdør i tre med isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong med eksponert Sarnafil-tekking og rekkverk i tre.
Tekking fungerer som både gulvoverflate og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

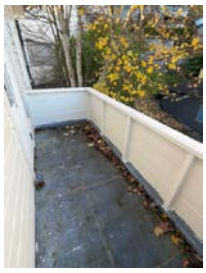
• Det registreres alder, slitasje og vedlikeholdsbehov på tekkingen.
Eksponert tekking er utsatt for mekaniske skader og slitasje ved bruk og belastning av balkongen.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 87 cm.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje og mekaniske skader kan svekke tekkingen og medføre risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.
Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Det bør vurderes å etablere en beskyttende overflate over tekkingen for å redusere belastning og risiko for skader.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Det registreres avskalling, sprekker og slitasje i betongoverflater.
Enkelte trinn har lokale skader og nedbrytning av betongen.

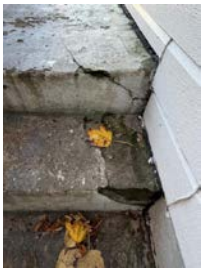
Konsekvens/tiltak

• Skadene kan utvikle seg videre som følge av fuktinntrengning og frostpåkjenninger.
Løse og skadede partier bør utbedres.
Videre vedlikehold må påregnes for å begrense ytterligere nedbrytning.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater i varierende utførelse og alder.
Loft: Nyere laminatgulv i gang, stue/kjøkken og ett soverom.
2. etasje: 3-stavs laminatgulv.

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.
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

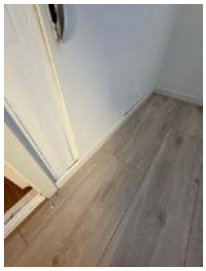
Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og utskifting av slitte overflater må påregnes over tid.

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Loft: Trepanel på vegger, himling og skråhimling.
2. etasje: Eldre tapetserte veggoverflater. Eldre malt trepanel i himling.

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

Vurdering av avvik:
• Det registreres riper, merker og normal alders- og bruksslitasje på overflater.
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes normalt vedlikehold og overflatebehandling ved behov.





TG 3 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene.
3. etasje, soverom: Målt høydeforskjell på 30 mm.
2. etasje, stue: Målt høydeforskjell på 50 mm.

Vurdering av avvik:

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det registreres høydeforskjeller på gulvoverflatene i samtlige etasjer.
Største målte høydeforskjell er 50 mm i stue i 2. etasje, som gir grunnlag for TG3.
TG3 er satt på bakgrunn av betydelige høydeforskjeller i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak
• Høydeforskjellene kan skyldes eldre setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Årsaken til de største avvikene bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger pågående bevegelser eller svekkelser.
Oppretting av gulvene kan være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende planhet. Kostnader til nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre åpent ildsted i mur og metall, plassert i stue i 2. etasje.
Ingen synlige avvik registrert ved befaringen.

Ildstedets funksjon og brannteknisk tilstand er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Ildstedet er vurdert til TG2 på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Vedlikehold som normalt grunnet alder bør påregnes.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

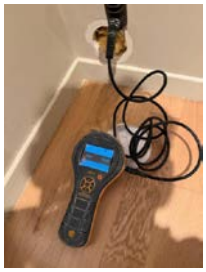
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i kjeller.
Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Målt fuktverdi var 24,6 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre malt trapp i trekonstruksjon, rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det registreres slitasje og merker i malte overflater, særlig på trinnene.
TG2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og overflatebehandling av trappen må påregnes over tid.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører med profilerte og slette dørblad.

Vurdering av avvik:

• Innerdørene er av eldre dato og har bruksslitasje.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.





Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 3. etasje av ukjent alder.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggoverflater.
Trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

• Trepanel er plassert for nært dusjsonen og er ikke tilstrekkelig fuktbestandig ved direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og påfølgende skader i trepanelet. Det anbefales å benytte fuktbestandige materialer i områder som utsettes for direkte vannsprut.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflater.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med plastrist.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Alder på membran medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje av ukjent alder.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk uten rist.

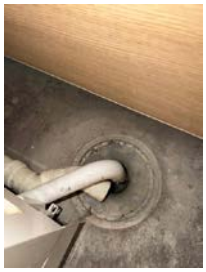
Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Det mangler rist over sluket.

Konsekvens/tiltak

• Alder på membran medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.
Det anbefales å montere rist.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres luftespalte for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

LOFT > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken av ukjent alder.
En benkeplate i tre og en i laminat.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

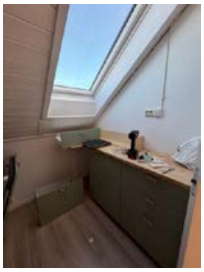
Vurdering av avvik:

• Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.
Det registreres alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Det registreres enkelte merker, riper og rifter på fronter og overflater.
Det registreres at skapdør til overskap ved ventilator mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av alder og bruk. Oppgraderinger og utskifting av enkelte komponenter kan bli aktuelt over tid.
Montering av skapdør anbefales.





LOFT > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• TG 2 grunnet manglende avslutting/tildekning.

Konsekvens/tiltak

• Tildekning/avslutting må etableres for å lukke avviket.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av ukjent alder.
Benkeplate i laminat.
Alle hvitevarer er frittstående.
Komfyrvakt er installert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det registreres alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Det registreres enkelte merker, riper og rifter på fronter og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av alder og bruk. Oppgraderinger og utskifting av enkelte komponenter kan bli aktuelt over tid.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport






2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

• Alder medfører økt risiko for korrosjon og lekkasjer i røropplegget.
Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt, men skjulte rørinstallasjoner kan ha svekkelser som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Utskifting av eldre vannledninger må påregnes over tid, og bør vurderes ved fremtidig oppgradering av boligen.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav/standard til ventilasjon i boliger.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima. Det anbefales å etablere flere ventiler for å bedre ventilasjonen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder til loft montert i nisje på bad/vaskerom i loftsetasje, ca. 120 liter fra 1995.
Varmtvannsbereder til 2. etasje montert under trapp til 2. etasje, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er av eldre dato og har passert normal forventet levetid på ca. 15–25 år.

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Utskifting av varmtvannsberederen på loft må påregnes.
Kontroll av bereder til 2. etasje anbefales.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport









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 av nyere dato.
Sikringsskap plassert ved trappeløp på loft.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Fullstendig kontroll av dreneringen krever nærmere undersøkelser av de utvendige, nedgravde delene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Grunnmursplast er ikke synligjort og topplist er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Synliggjøring av grunnmursplast og topplist anbefales montert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av sement/betong og naturstein, med pussede og malte overflater.

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

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i lett skrånet terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilkomst for nærmere kontroll av terrengfall og fuktsikring mot konstruksjonen. Terreng bør ha fall bort fra bygningen for å redusere belastningen av overflatevann mot grunnmur og konstruksjoner.

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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 87 cm.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod oppført på ringmur av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende, malt trekledning.
Enkel takkonstruksjon i tre med taktekking av transparente plastplater (pleksiglass).
Innvendig er vegger og takkonstruksjon uisolerte, med synlig treverk.
Gulv av terrassebord i tre.
Boden er delt i to separate deler, én til hver seksjon, med egen inngangsdør.

Oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes som normalt.

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

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
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

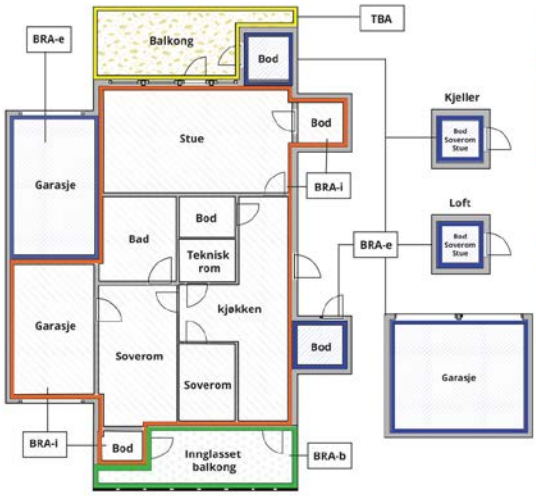
Hva er måleverdig areal?

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.

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	35			35	
2. Etasje	69			69	4
SUM	**104**				**4**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom		
2. Etasje	Trapperom, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	687		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordlia 10

Hjemmelshaver
Olehus AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 687
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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger Park

Oppdragsnr.
22-0104/26

Selger 1 navn
Robert Pettersen

Gateadresse
Nordlia 10

Poststed
STAVANGER

Postnr
4016

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 1

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
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: 22-0104/26

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

Svar: Nei

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: Nei

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel

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

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

Document reference: 22-0104/26

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

Document reference: 22-0104/26

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: 22-0104/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Pettersen	dbb980338e8380e28b5-e736790fee34e23bda0-ef	19.11.2026 13:17:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0104/26

- 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

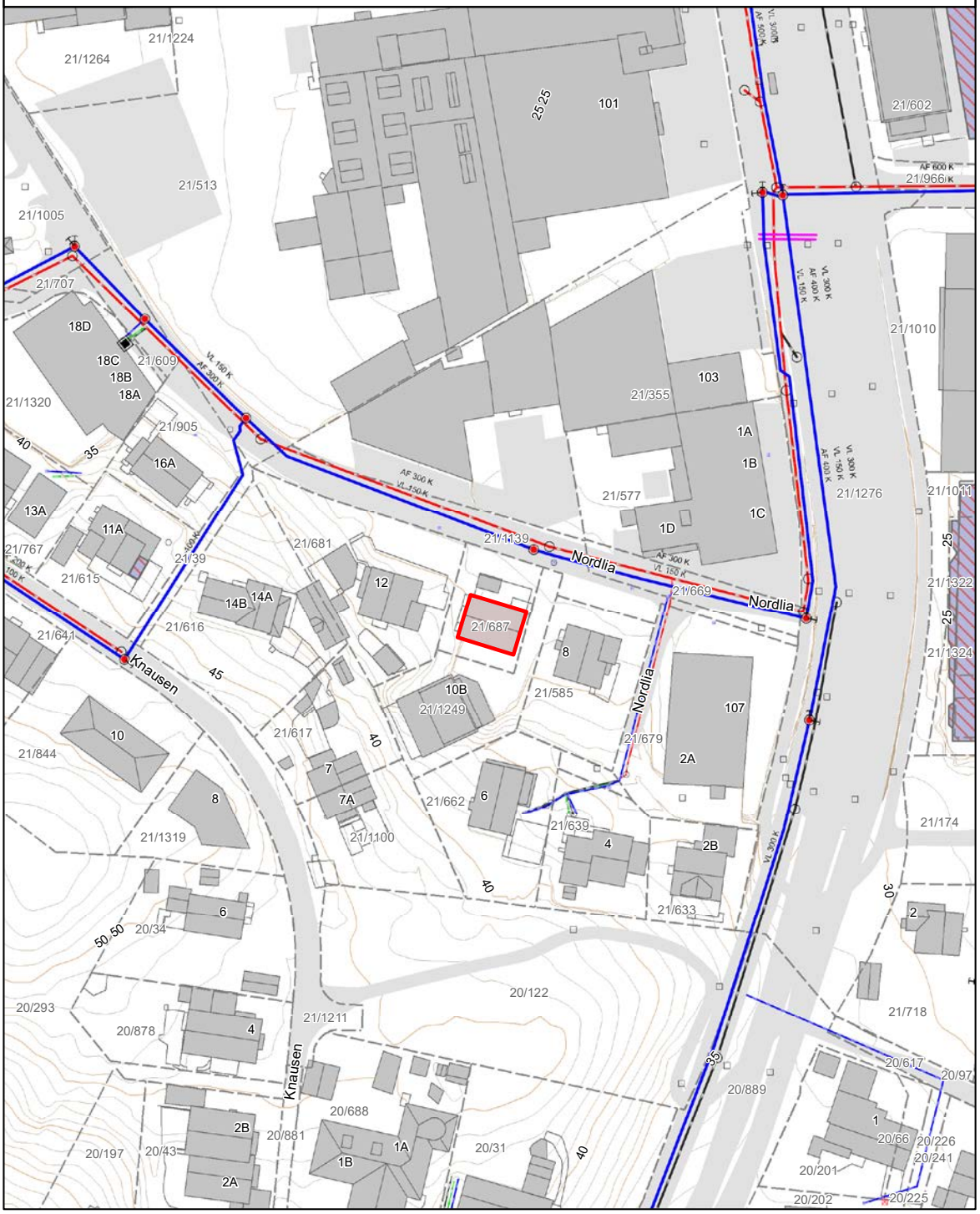
Vann- og avløpskart

Adresse: Nordlia 10, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/687/0/4
Dato: 2026-11-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

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

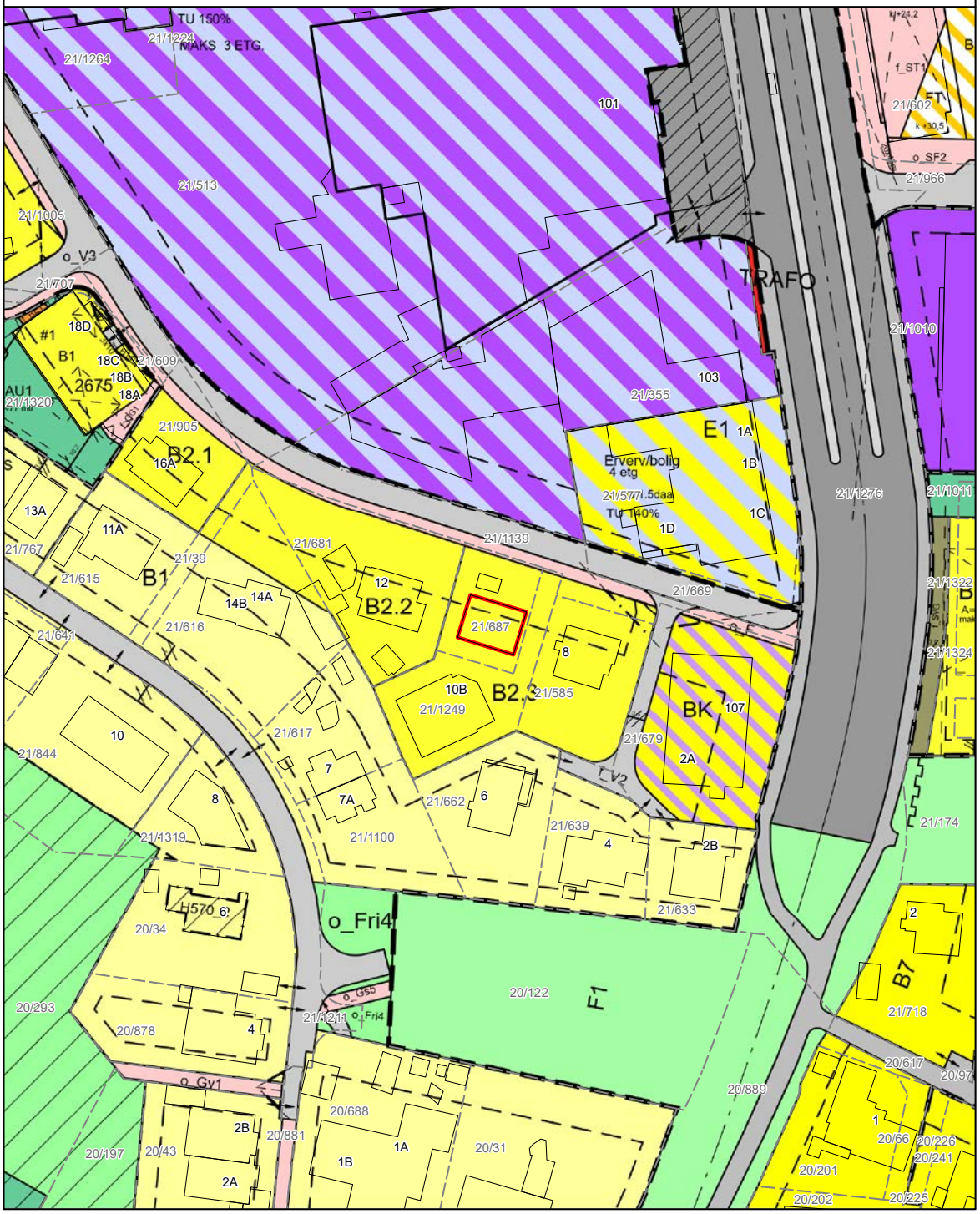


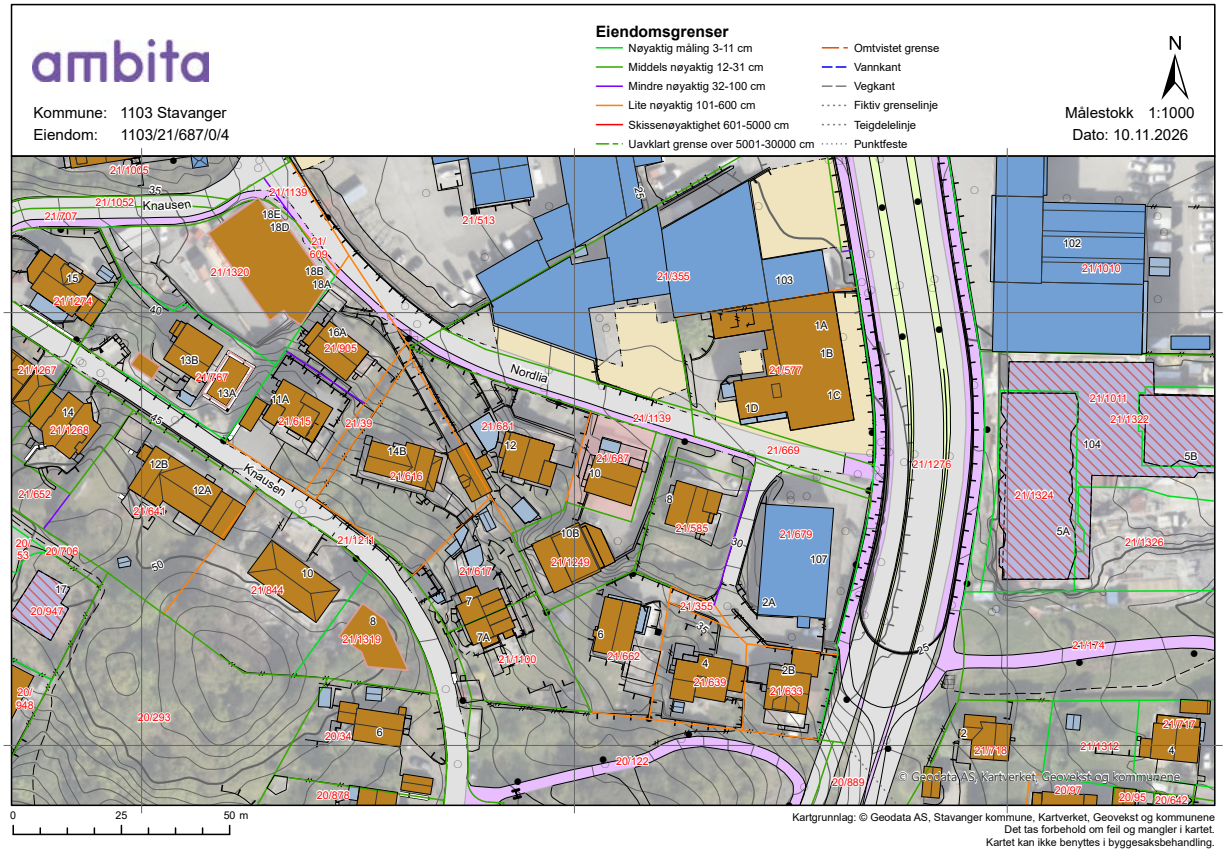
Reguleringsplan på grunnen

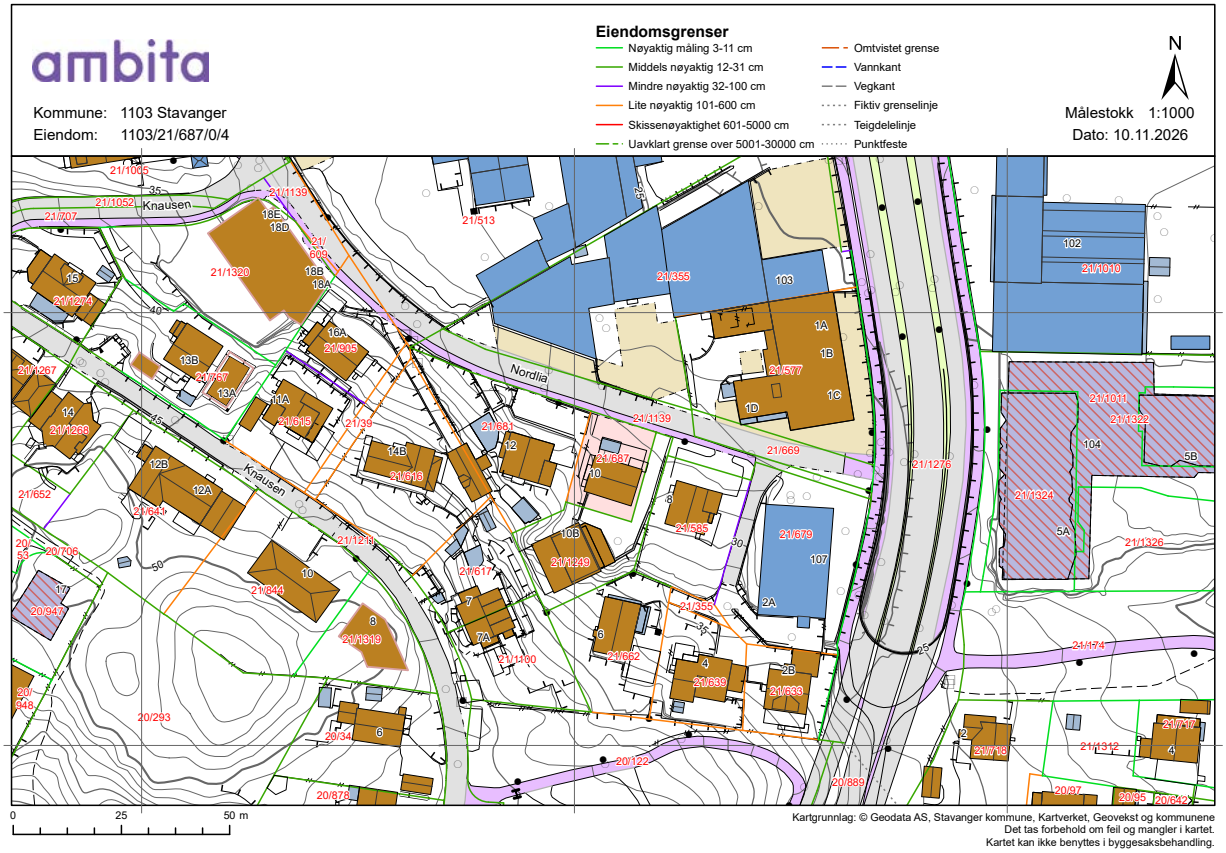
Adresse: Nordlia 10, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/687/0/4
Dato: 2026-11-10
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2568
Ikrafttredelsesdato: 16.1.2017

Stavanger kommune

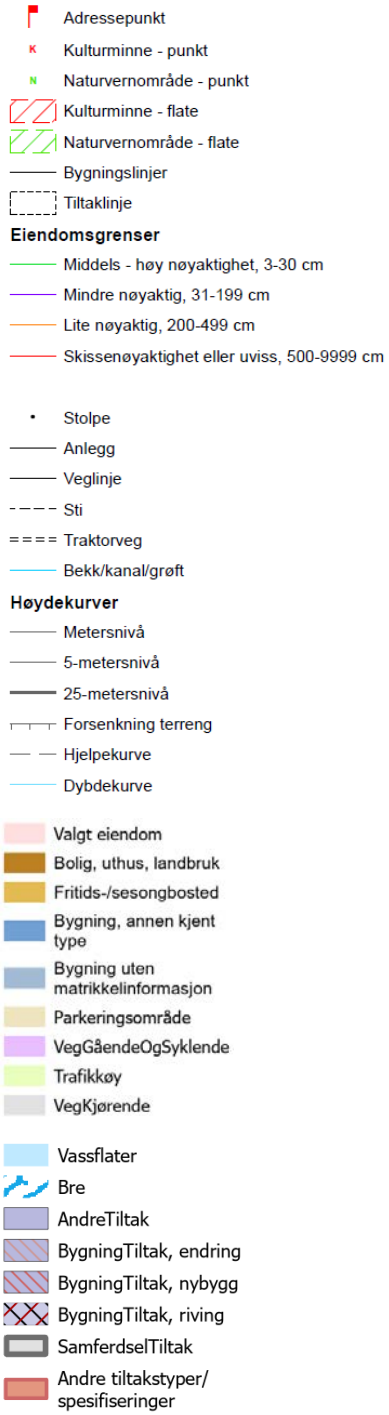
N

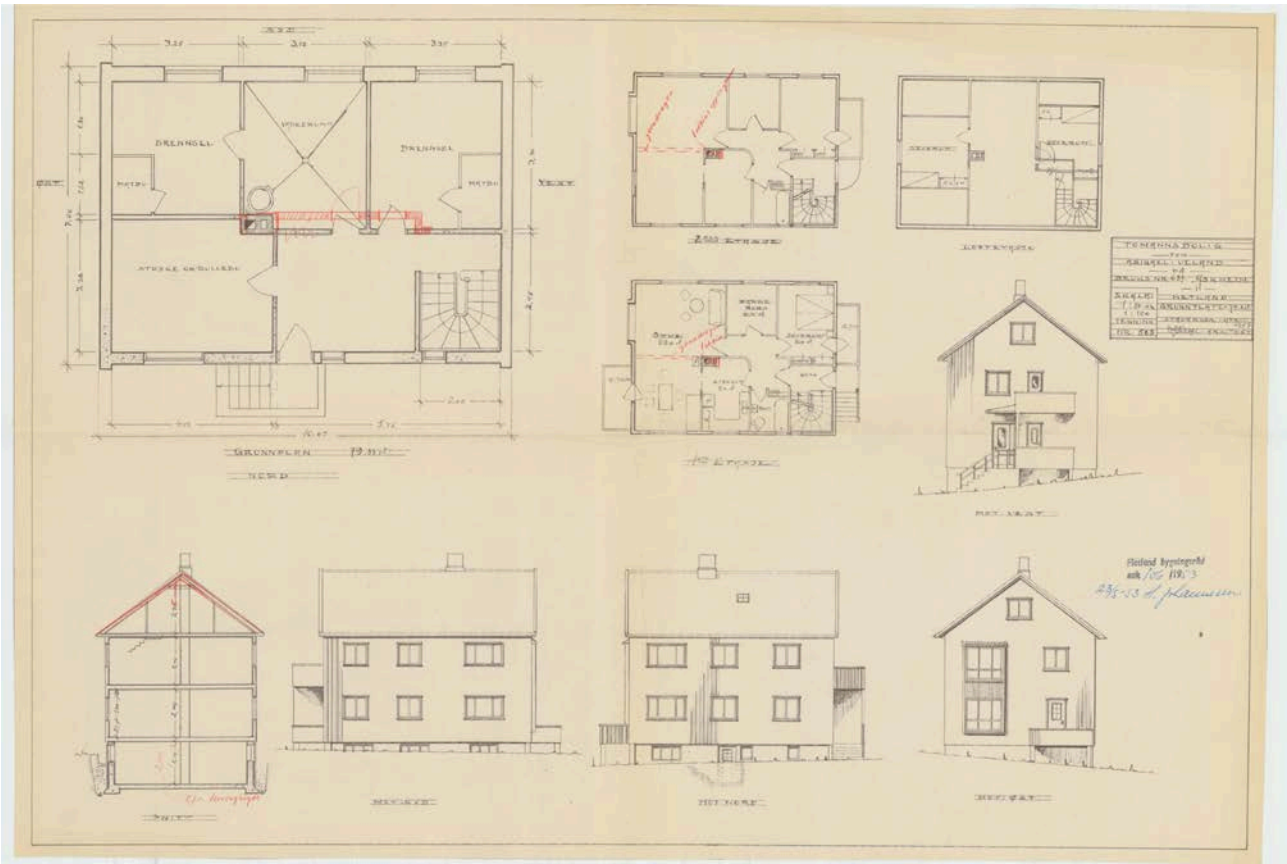



ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/21/687/0/4
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 10.11.2026
Knausen
Nordlia
0
25
50 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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: 1103/21/687/0/4
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: 10.11.2026
Knausen
Nordlia
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





17/26816-1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Tommy Stoltenberg	Tinglyst 18.12.2017 dokumentnr. 1413357
Adresse: Nordlia 10	MOTTATT 07 NOV 2017
Postnr / Poststed: 4016 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	21	687		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Tommy Stoltenberg	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3	B	55	B	15				27				39				51			
4	B	45	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger. 27.10.2017	Tommy Stoltenberg TOMMY STOLTENBERG	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
21	687		3,4	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
12.12.2017	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 18.12.2017
dokumentnr. 14/3357

Dato	Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 3 av 3

Nabolagsprofil

Nordlia 10 - Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Sjøhagen Linje 2, 3, N84	3 min 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	15 min 1.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 3.2 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 k.. 187 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	12 min 0.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	7 min 2.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

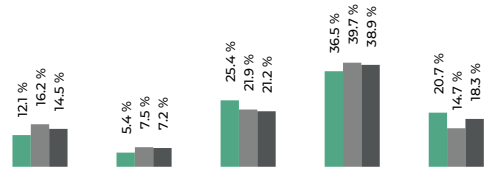
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget/Kristianlyst n...	1 610	961
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min 0.8 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hillevåg Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Hillevåg PostNord	9 min 0.8 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

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

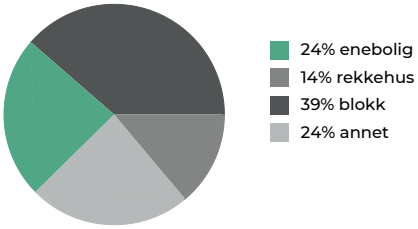
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

"Skolebrygga" - Hundvåg Ballspill	5 min 0.4 km
Kvaleberg skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
CrossFit Centrum Hillevåg	5 min
Trimeriet Stavanger	7 min

Boligmasse



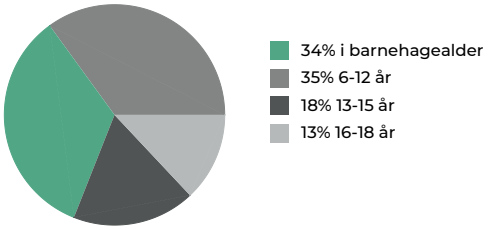
«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

Sitat fra en lokalkjent

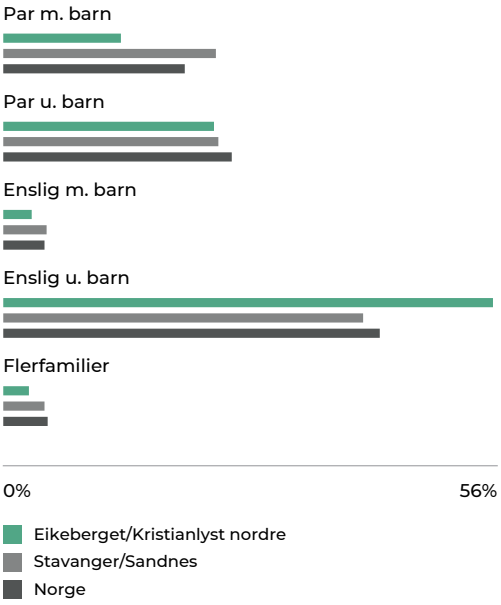
Varer/Tjenester

Kilden Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Hillevåg	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



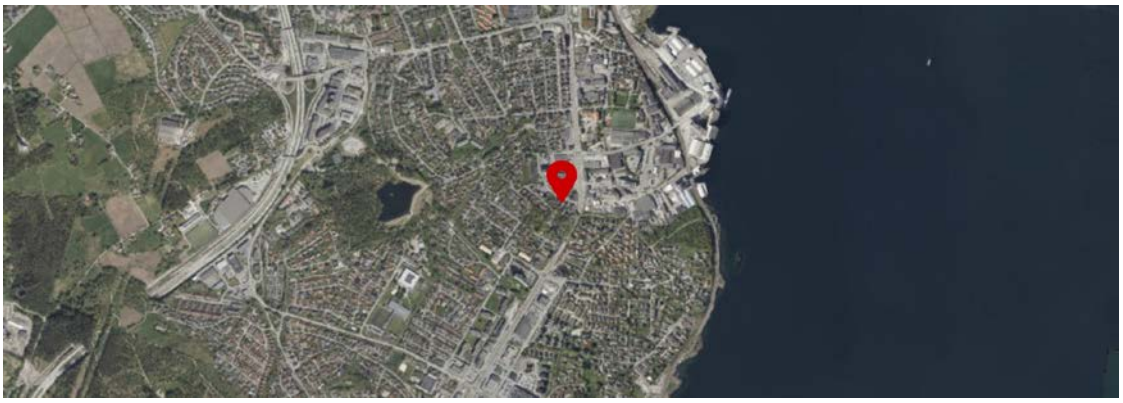
Familiesammensetning

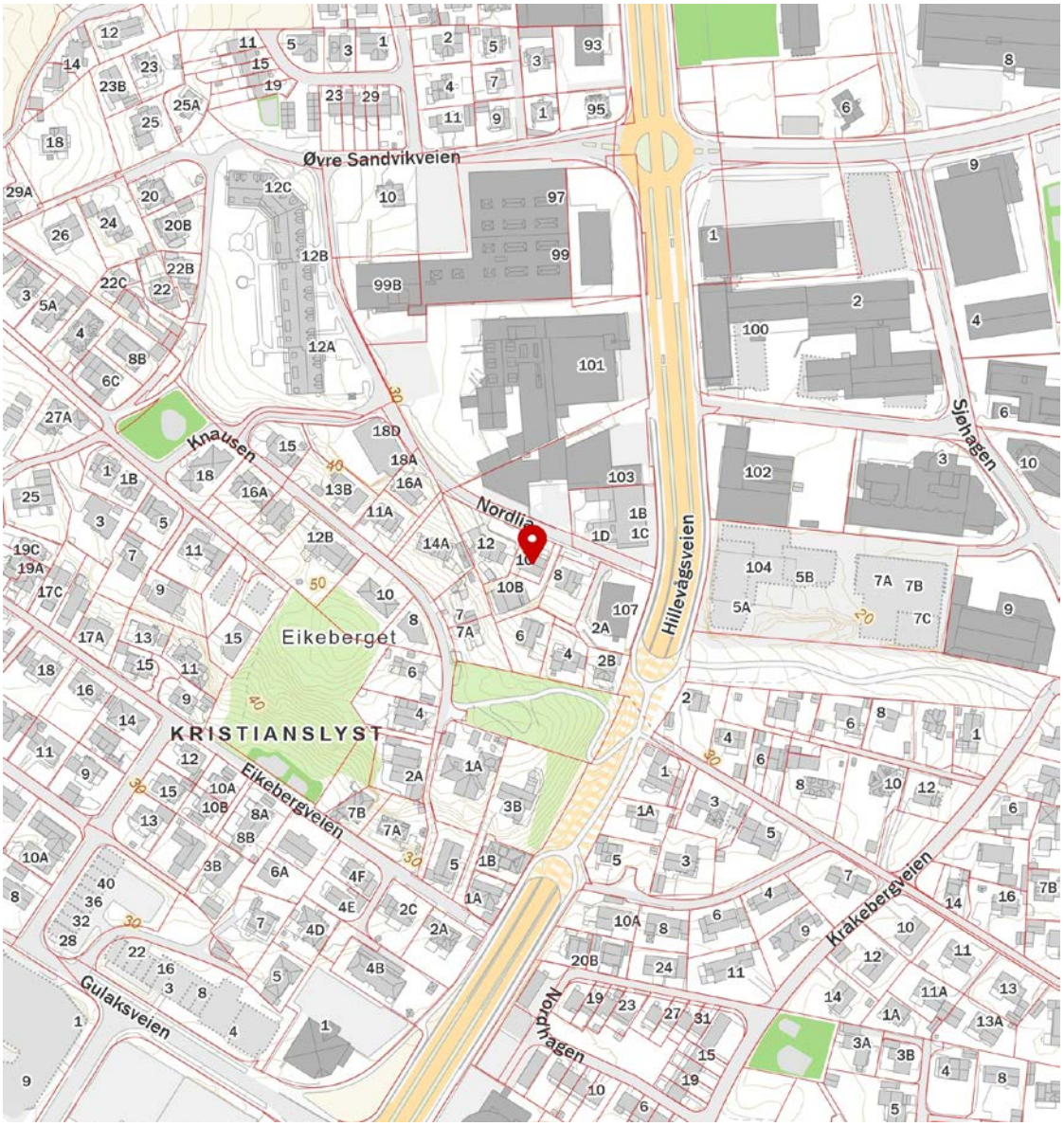


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	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





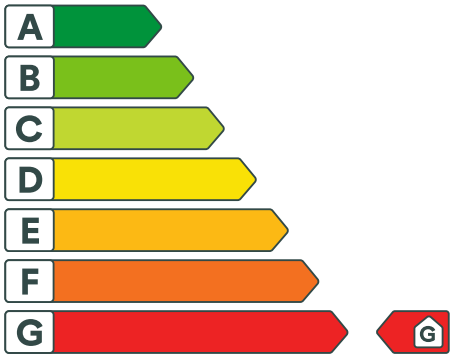
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Nordlia 10, 4016 STAVANGER**	
Dato for energimerking **18.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-388274**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4308913**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **687**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **441,10**

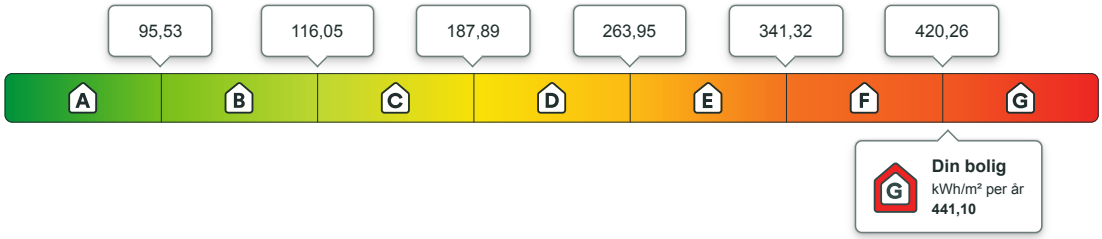
Nordlia 10, 4016 STAVANGER

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
28 012,57	**368,59**

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



Nordlia 10, 4016 STAVANGER

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

Nordlia 10, 4016 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

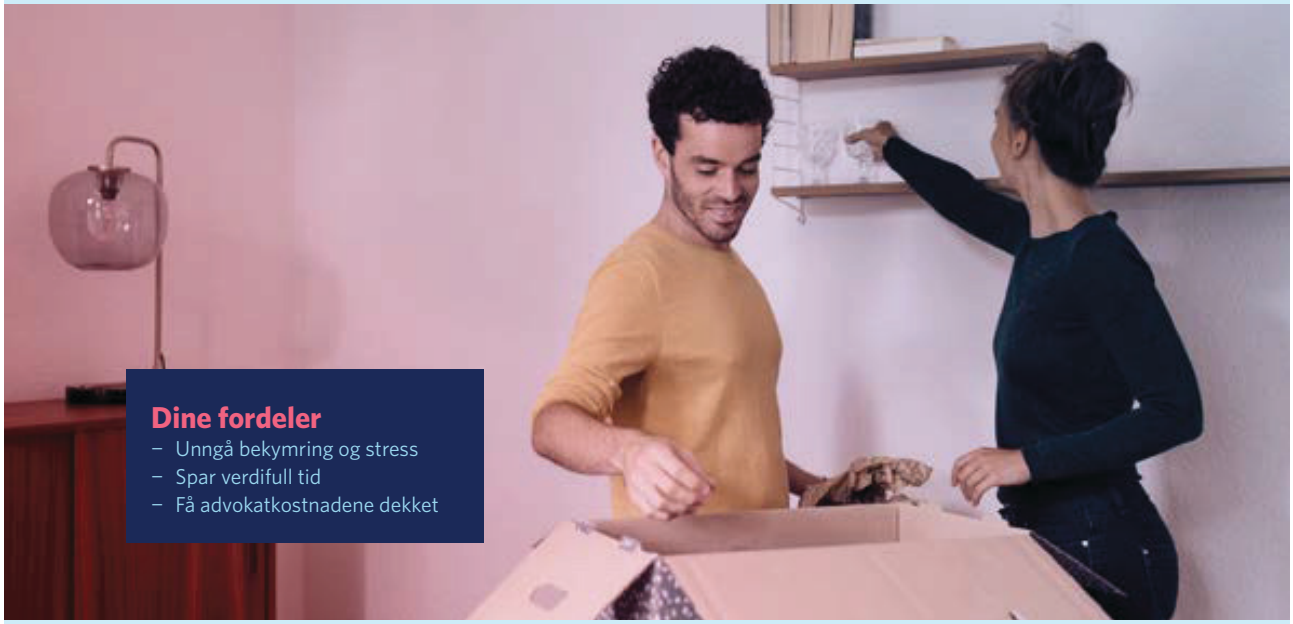
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 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