

Olderveien 11

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 6 200 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 126/149 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Olderveien 11

Pen vertikaldelt bolig på Byhaugen i rolige omgivelser.

Adresse	Olderveien 11 4025 STAVANGER
Prisantydning	Kr 6 200 000,-
Omkostninger	Kr 156 350,-
Totalpris	Kr 6 356 350,-
BRA-i/BRA Total	126/149 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt tomannsbolig
Byggeår	1962
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til en gjennomført og moderne vertikaldelt tomannsbolig, stilfullt oppgradert. Nytt flisebelagt bad på gulv og vegger med innebygd badekar.

Denne innholdsrike og stilrene boligen går over tre plan og er del av en vertikaldelt tomannsbolig. Med moderne oppgraderinger, smarte planløsninger, fremstår boligen som et attraktivt hjem for både par, småbarnsfamilier og deg som ønsker funksjonelle løsninger. Inneholder blant annet 2 stuer, 2 bad, 3 soverom, vaskerom, bod, stue og kjøkken.

Boligen byr på flere flotte uteplasser, lune soner og grønne rammer. Her får du en bolig som er like tiltalende ute som inne, og som er oppgradert med omtanke og kvalitet.

Boligen ligger et veietablert og naturskjønt boligområde i bydel Byhaugen nær flotte turområder

Notar Stavanger

Lars Hertervigs gate 5
4005 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	20
Vedlegg	24
Budgivning	66

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger et veletablert og naturskjønt boligområde i bydel Byhaugen i Stavanger kommune. Her bor man sentralt, men tilbaketrukket til. Området er svært barnevennlig med kort skolevei, samt nærhet til barnehager, lekeplasser og alt annet du trenger i hverdagen.

I nærheten av boligen finner man Byhaugen/Tastaveden (Veden) – et praktfullt friområde med godt tilrettelagte turveier for alle aldre. Her finner du vakre naturområder med nydelig utsikt og barnevennlige områder med klatretrær, lekeskog og lekeplass.

En kort spasertur unna ligger også Lille og Store Stokkavatnet. Nærmeste idrettshall ligger ved ungdomsskolen og har svømmehall. Videre er det ca. 2,3 km til Tasta idrettspark, med en rekke baner, skatepark og treningssenter.

ADKOMST

Fra Lyngveien ta inn Vølstadveien og første vei til høyre er Olderveien som grenser mot Byhaugen



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Olderveien 11, 4025 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0233/25

SELGER

Erling Haug Holen
Ingrid Otnes

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 454,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 347 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten på 346m² er pent opparbeidet med beplantning, blomsterkasser og flere uteplasser perfekt til både hverdag og sommerfest. Terrasser foran og bak gir ulike soner for sol og avslapning, mens hekkene skaper et privat og tilbaketrukket utemiljø.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.09.2025. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1962

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein fra perioden rundt 1988/89 Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Takets undertak med papp eller sutaksplater, strø og lekter er på befaringen rundt 35 år med påfølgende aldringsslitasje ihht forventbar levetid, følgelig er takets økonomiske restverdi i forhold til nytt, begrenset jf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

Nedløp og beslag: Takrenner fra samme tidsintervall som taksteinen i tilfredstillende stand alder tatt i betraktning, normal aldersslitasje.

Beslag, takhatter og takrenner er på befaringen rundt 35 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell. Takhatter av sink kan være eldre.

Veggkonstruksjon: Kledningen er jevnt over i bra stand på alle fasader, stedvis registrert at bord er skiftet. Stedvis

overflateslitasje.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktakninger er derfor ikke mulig. Det er en luke som er skrudd igjen med flere skruer. Det anbefales å gjennomføre kontroll inne i konstruksjonen.

Vinduer: Vinduene i boligen er oppgradert i alle plan. Registrerte vinduer er fra hhv. 1988 i kjeller, på kjøkken i 2.etg. fra 2008. I 1.etg. i hovedsak fra 2015 med 3 lags glass.

Vinduer - andre: Store vinduer i stue er fra byggeår.

Dører: Skyvedør i 2.etg. er av forholdsvis ny dato, det samme gjelder kjellerdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue er oppført i ettertid. Når er ikke kjent. Endringen er søknadspliktig (sak kan ligge på nabodel?).

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran iletget. Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføring i stue.

Rom Under Terreng: Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3, verdier mellom 15 og 19,9 vekt% er også forbundet med risiko.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

Fuktsikring og drenering: Det er tegn på at dreneringen er oppdatert ut fra visuelle observasjoner utvendig i overgang terreng og grunnmur med synlig grunnmursplast over terreng.

Grunnmur og fundamenter: Bygget er oppført på stabil byggegrunn.

Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Terrengforhold: § 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Luftingen bak kledningen er som for standarden i byggeår med 11 mm strø bak kledning. I dag er praksis med rundt 21 - 30 mm lufting bak kledning.

Fasadeplater under vinduer i 2.etg. fra byggeår. Disse kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer - andre

Det er påvist andre avvik. Vinduene i stuen er mer enn 60 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

Konsekvens/tiltak: Om vindu skulle punktere mellom glass bør en sjekke om karmene er av edeltre som teak eller eik. Da bør en vurdere om en bare trenger å skifte glass. Vinduenes bunnkarmer er ikke vurdert.

Kjellervinduer fra 1988 har også punkteringsrisiko mellom glass.

Entredør

Det er påvist andre avvik. Entredøren har skjolder i brystningspaneler utvendig.

Konsekvens/tiltak: Døren må ettersees over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik. Pipen har passert 60 år.

Konsekvens/tiltak: Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Målt verdi er registrert med 18 vekt% med påregnelig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.

Konsekvens/tiltak: Det er opplyst at dreneringen er utbedret i 2014 (synlig grunnmursplast).

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dagens tilstand. Tiltak må relateres til modernisering til dagens standard.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Avtrekkviften bør ha fast installasjon (ikke stikkontaktløsning).

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik. I dusjsonen er baderomspaneler feilmontert. Utenfor dusj er det gulvlist i overgang vegg/gulv. (det monteres normalt ikke gulvlist av tre i våtrom).

Konsekvens/tiltak: Tiltak må vurderes opp mot oppgradering til dagens krav til våtrom.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hele gulvet har ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Dusjkabinettets fot står oppå slukrist. Løsningen reduserer muligheten for effektiv rengjøring av sluk fra tid til annen.

Kjeller – Bad – Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Kjeller – Bad – Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.etg. – Bad – Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Våtrommet fungerer med dagens tilstand.

2.etg. – Kjøkken – Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Vannledningene og stoppekran for oppvaskmaskin er løse, disse må festes slik at de ikke kan beveges.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Feste vannledninger.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. For originale vannledninger er forventbar levetid passert. Kontroll i rør i rørskap avdekker manglende kursoversikt og sprutdeksel på innsiden av skapdør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Halve levetiden er passert for de eldste deler.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år. Det er dels originale brytere og stikkontakter, samt oppgraderinger med automatsikringer.
Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Fuktsikring og drenering
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er tydelig at det er foretatt drenerende tiltak i overgang grunnmur og terreng. Ut fra fuktmålinger i rom under terreng i tråd med § 2-15 i avhendingsloven er det registrert nivåer som er forholdsvis høye. Årsaken til at det blir høye verdier skyldes som regel at grunnmurer suger fukt fra grunnen kappilært, som påvirker fuktverdiene.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TG3
Kjeller – Vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og

sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktakninger er derfor ikke mulig. Det er en luke som er skrudd igjen med flere skruer. Det anbefales å gjennomføre kontroll inne i konstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ut fra snittegninger på takkonstruksjonen så er det ikke lagt isolasjon i skråtak (mot sutak). Etablert som kaldloft med isolasjon i himling. Det orienteres at byggeårets ikke hadde forskriftskrav om isolasjon.

Konsekvens/tiltak: Demonter alle skruer i luke, sjekk konstruksjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Bad i kjeller. Registrert fukt takstmann ved overtakelse 2017. Lekkasje fra rør 31.12.2023. Registrert høye fuktverdier 3m2, foreslått arbeid til verdi ca 12 000,- (rive vegg, tørk, ny vegg, sparkle og male. Lekkasje stanset av rørlegger.

Totalrenovering av bad 1. etasje. Ferdigstilt august 2019. Arbeid utført av Kaph

Tilbakeslag dersom rørene ikke vedlikeholdes som vanlig med jevnlig avløpsrens. Frafjord Rør installert dusjkabinett bad kjeller, samt stoppet lekkasje januar 2024. Kaph - totalrenovering bad 1. etasje. Ferdigstilt august 2019. Arbeid utført av Frafjord Rør og Kaph

Registrert fukt på bad kjeller i takstrappport fra 2017. Drenering skal være adekvat etter drenering 2014. Registrert takstrappport nå at det er fukt i kjeller som kan svare til tilstrekkelig effekt av drenering

Garasjen er uisolert og åpen.

Noen få sprekker i mur i fasade, litt skjeve gulv i kjellerstue

OneCo Installert Elbillader Gray byttet til automatsikringer i

2013. Elektro Stavanger gjorde følgende mai 2015: byttet hovedsikring, monterte overspenningsvern, jordskinne, fjernet KW-trafo-måler + div omkoblinger. Montert ny

15A kurs og stikk til vaskemaskin. Byttet jordklemme til hovedvannledning, og trukket ny ledning. Etablert ny jordelektrode. Sandnes Elektriske: Opplegg av boks og sikring med ned-sikring av del av komfyr kurs til bruk for stekeovn til 15A. Oppsett av stikk til stekeovn. Informert fra elektriker om at stekeovn + flere plater samtidig kan gjøre at sikring går.

Egeninnsats: Lagt varmemefolie i vindfang i forbindelse med nytt gulv mars 2020

Installert ladeboks for elbil 03.09.2024

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Bygget gjerde. Malt hus sommer 2024 skiftet gamle bord i kledning. Egeninnsats: Lagt nye terrassebord
Arbeid utført av PK Bygg og Maling service + egeninnsats

Beskrivelse Utført Radonmåling over to år
21.1Radonmåling

År 2017

Verdi 94

Registrert fukt på bad etter lekkasje 2023/2024.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Nytt flisebelagt bad i fra 2019.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Etablert område og flere grønnelunger. Eksisterende tomannsboliger kan bygges til/ på innenfor viste byggegrenser og følgende rammer: BYA=30 %, maks gesims-/mønehøyde=hvh. 6 m og 8 m over eksisterende terreng. Ved søknad om til- eller påbygg, skal det vises en felles utbygging for tomannsboligen som skal følges ved en etappevis utbygging. Tak skal utformes som saltak. Takoppbygg tillates ikke. Det tillates bare en boenhet og en avkjørsel pr. eiendom. Garasje tillates oppført i nabogrense også der

garasje er sammenbygd med bolig. Garasje skal plasseres innenfor viste byggegrenser, og ha maks mønehøyde 4 m. Avkjørsler skal ha friskt i hht. kommunalteknisk vegnorm.

OPPVARMING

Varmepumpe og ved samt , varme i entre og varmekabler bad ellers elektrisk. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse bredbånd er innlagt i bolig

PARKERINGSFORHOLD

Garasje med bod

VEI/VANN/KLOAKK

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

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Flere barnehager i nærheten, Byfjord barneskole og Tastaveden Ungdomsskole, Idrettshall og svømmehall ved Tastaveden

SKOLEKRETS

Byfjord

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussforbindelse fra Lyngveien og Randabergveien

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

RADONMÅLING

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

INNHold

Kjeller:

Gang, Vaskerom, Bad, Kjellerstue

1. etasje:

Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

2. etasje:

Stue, Kjøkken

Garasje med bod

STANDARD

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.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

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: 126 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 10 m²

AREAL-TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m² Gang, Vaskerom, Bad, Kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

2. etasje

BRA-i: 43 m² Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

AREAL-GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje, Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsning i kjeller er ikke i tråd med romfordeling på tegninger. Kjeller: Hobbyrom, gang og vaskerom vil være godkjente areal til opphold. Bruksendring fra matbod til bad er søknadspliktig.

1.etg. Entreparti er ikke byggesøkt ut fra tilgjengelig dokumentasjon. Bad er utvidet i 1.etg., tidligere kott skal det normalt søkes om bruksendring til utvidet bad.

2.etg. Endringer er ikke søknadspliktige. Det står i byggeanmeldelse fra da huset ble bygget i 1961: "Mot syd-vest er det anrettet en solaltan i hele byggets lengde". Dagens balkong regnes som gjenoppbygget, dvs erstattet med likt for likt. Det foreligger ikke byggesøknad/ godkjenning for utvidelse av entreparti.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kun garasjedel er godkjent på tegning

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 086,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 996 175,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 984 700,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

6 200 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

155 000 Dokumentavgift

260 Panteattest kjøper

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

156 350 Omkostninger totalt

171 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 356 350 Totalpris. inkl. omkostninger

6 371 850 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 374 650 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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:

12.04.1962 - Dokumentnr: 302076 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:29 Bnr:405

GRUNNBOKSDATO

01.09.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

El bil lader og varmepumpe medfølger

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarung av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Lars Hertvigs gate 5, 4005 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner

Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .80% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt

en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

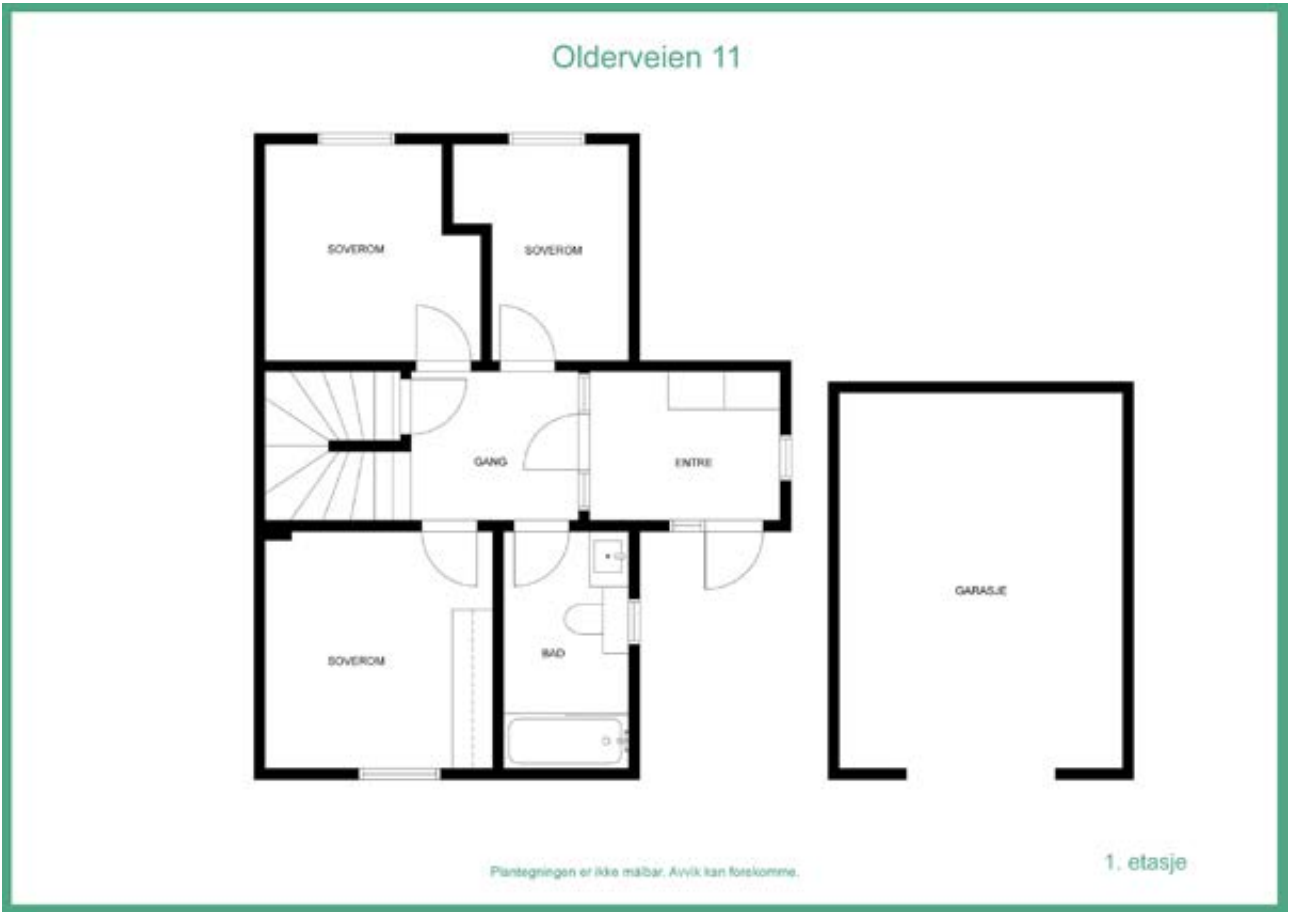
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

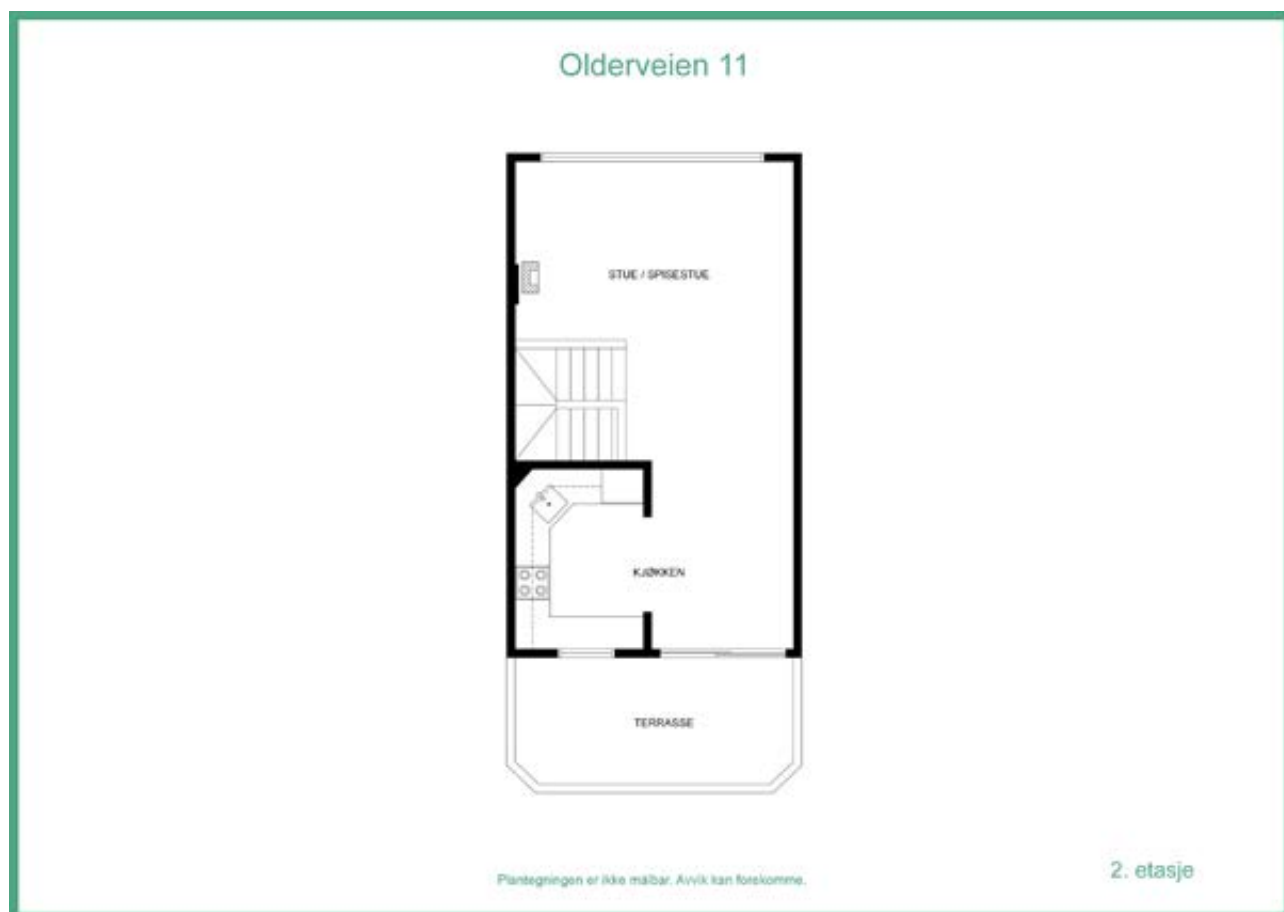
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

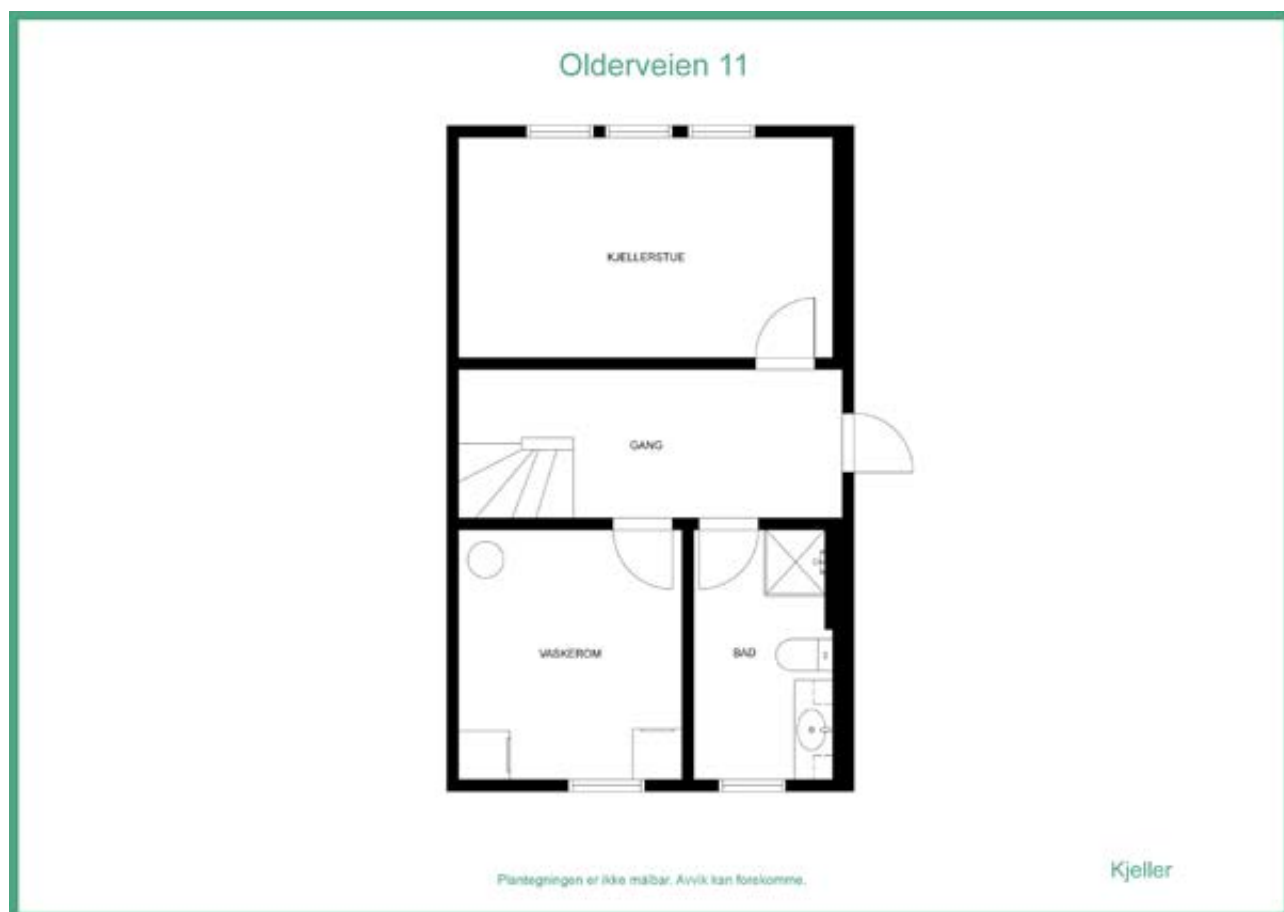
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Plantegning



Plantegning



Vedlegg

OLDERVEIEN 11

Tilstandsrapport utført av Lea den 03/091-2025
Egenerklæring

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Olderveien 11 , 4025 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 29, bnr. 454

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 20158-1755

Referansenummer: DG6299

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea

Vår ref:



Medlem av



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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda. Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfugt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking.
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea utfører rapportering på følgende dataverktøy: IVIT - Supertakst - Byggekost - Smarttakst.
Innhenting av informasjon på eiendommer benyttes Eiendomsverdi - ProCloud - Ambita.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1964 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Støpt sparesteinsmur.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med betongstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Vertikaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 1962 senere jevnlig oppgradert og vedlikeholdt opp gjennom årene. Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med avvik relatert til balkongens rekkverk som er for lavt (84 cm) i forhold til forskrift (krav 0,9 meter) i året denne ble erstatet av gammel. Takhatter bør være gjenstand for fortløpende vurdering om disse skal skiftes ut.

Innvendig med nytt bad etablert og tatt i bruk sommeren 2019. Elektrisk anlegg har fått flere oppdateringer med bla. ny innmat i sikringsskap. Kjelleren er innredet med rom under terreng som har påregnelig risiko. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning i kjeller er ikke i tråd med romfordeling på tegninger.

Kjeller: Hobbyrom, gang og vaskerom vil være godkjente areal til opphold. Bruksendring fra matbod til bad er søknadspliktig.

1.etg. Entreparti er ikke byggesøkt ut fra tilgjengelig dokumentasjon. Bad er utvidet i 1.etg., tidligere kott skal det normalt søkes om bruksendring til utvidet bad.

2.etg. Endringer er ikke søknadspliktige.

Det står i byggeanmeldelse fra da huset ble bygget i 1961:

"Mot syd-vest er det anrettet en solaltan i hele byggets lengde". Dagens balkong regnes som gjenoppbygget, dvs erstattet med likt for likt. Det foreligger ikke byggesøknad/godkjenning for utvidelse av entreparti.

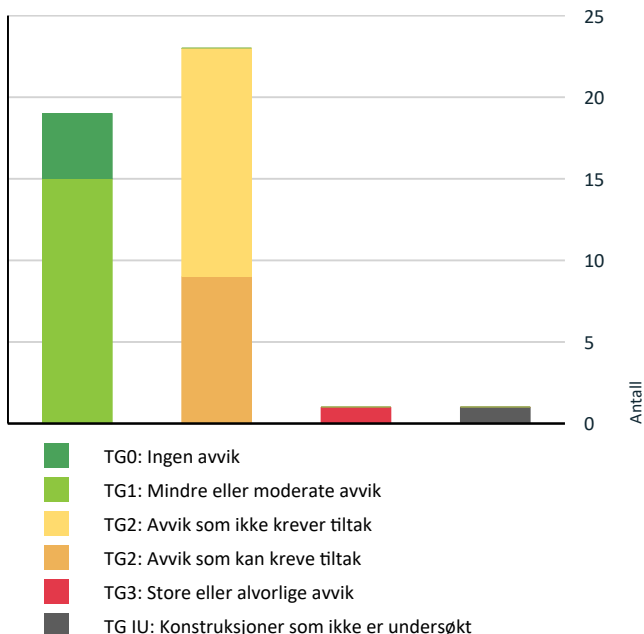
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kun garasjedel er godkjent på tegning.

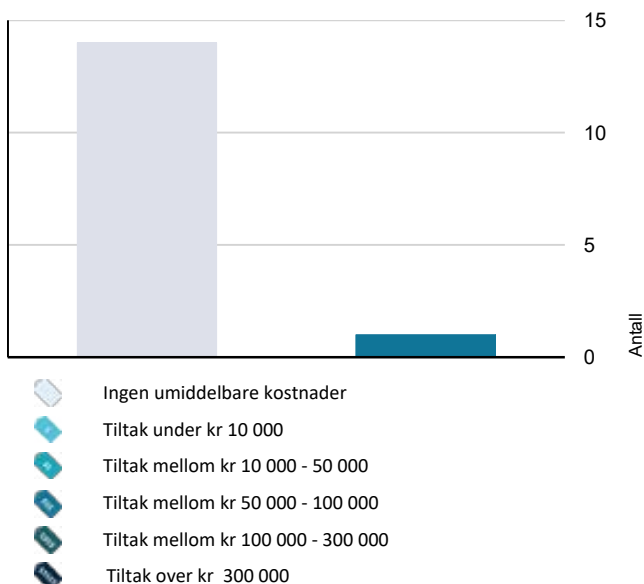
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ut fra snittegninger på takkonstruksjonen så er det ikke lagt isolasjon i skråtak (mot sutak). Etablert som kaldloft med isolasjon i himling. Det orienteres at byggeårets ikke hadde forskriftskrav om isolasjon.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Målt verdi er registrert med 18 vekt% med påregnelig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

For originale vannledninger er forventbar levetid passert. Kontroll i rør i rørskap avdekker manglende kursoversikt og sprutdeksel på innsiden av skapdør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Halve levetiden er passert for de eldste deler.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vannledningene og stoppekran for oppvaskmaskin er løse, disse må festes slik at de ikke kan beveges.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Luftingen bak kledningen er som for standarden i byggeår med 11 mm strø bak kledning. I dag er praksis med rundt 21 - 30 mm lufting bak kledning.

Fasadeplater under vinduer i 2.etg. fra byggeår. Disse kan inneholde asbest.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Vinduer - andre [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduene i stuen er mer enn 60 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utvendig > Entredør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Entredøren har skjolder i brystningspaneler utvendig.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Pipen har passert 60 år.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er tydelig at det er foretatt drenerende tiltak i overgang grunnmur og terreng. Ut fra fuktmålinger i rom under terreng i tråd med § 2-15 i avhendingsloven er det registrert nivåer som er forholdsvis høye. Årsaken til at det blir høye verdier skyldes som regel at grunnmurer suger fukt fra grunnen kappilært, som påvirker fuktverdiene.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

I dusjsonen er baderomspaneler feilmontert. Utenfor dusj er det gulvlist i overgang vegg/gulv. (det monteres normalt ikke gulvlist av tre i våtrom)

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hele gulvet har ikke fall til sluk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskrifter av 1949 (ny forskrift kom i 1969).

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg og balkong	Inngangsparti er påbygget. Balkong ut fra kjøkken i 2.etg. Når er ikke kjent.
2019	Bad 1.etg.	Totalrenovert inkludert utskifting av sluk.
2022	Varmepumpe	Installert ny varmepumpe av AC-senteret
2015	Elektrisk anlegg	Oppdatering med bla. ny innmat i sikringsskap.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra perioden rundt 1988/89 Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Takets undertak med papp eller sutakplater, strø og lekter er på befaringen rundt 35 år med påfølgende aldringsslitasje iht forventbar levetid, følgelig er takets økonomiske restverdi i forhold til nytt, begrenset jf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner fra samme tidsintervall som taksteinen i tilfredstillende stand alder tatt i betraktning, normal aldersslitasje.

Beslag, takhatter og takrenner er på befaringen rundt 35 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell. Takhatter av sink kan være eldre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kledningen er jevnt over i bra stand på alle fasader, stedvis registrert at bord er skiftet. Stedvis overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Luftingen bak kledningen er som for standarden i byggeår med 11 mm strø bak kledning. I dag er praksis med rundt 21 - 30 mm lufting bak kledning.

Fasadeplater under vinduer i 2.etg. fra byggeår. Disse kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktakninger er derfor ikke mulig. Det er en luke som er skrudd igjen med flere skruer. Det anbefales å gjennomføre kontroll inne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

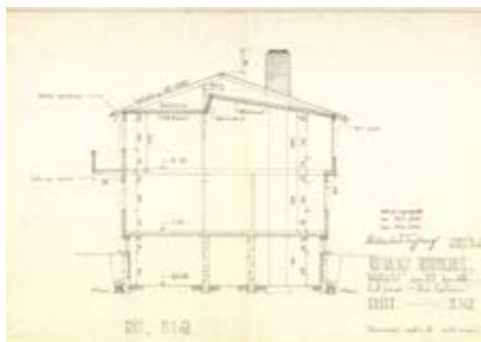
Ut fra snittegninger på takkonstruksjonen så er det ikke lagt isolasjon i skråtak (mot sutak). Etablert som kaldloft med isolasjon i himling. Det orienteres at byggeårets ikke hadde forskriftskrav om isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Demonter alle skruer i luke, sjekk konstruksjon.

Tilstandsrapport



Mellom sperr er det klaring mellom sutak og kledning, hvilket kan tilsa at konstruksjonen har lufting

TG 1 Vinduer

Vinduene i boligen er oppgradert i alle plan. Registrerte vinduer er fra hhv. 1988 i kjeller, på kjøkken i 2.etg. fra 2008. I 1.etg. i hovedsak fra 2015 med 3 lags glass.

TG 2 Vinduer - andre

Store vinduer i stue er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene i stuen er mer enn 60 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om vindu skulle punktere mellom glass bør en sjekke om karmene er av edeltre som teak eller eik. Da bør en vurdere om en bare trenger å skifte glass. Vinduenes bunnkarm er ikke vurdert.

Kjellervinduer fra 1988 har også punkteringsrisiko mellom glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Skyvedør i 2.etg. er av forholdsvis ny dato, det samme gjelder kjellerdør.

TG 2 Entredør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Entredøren har skjolder i brystningspaneler utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må ettersees over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue er oppført i ettertid. Når er ikke kjent. Endringen er søknadspliktig (sak kan ligge på nabodel?).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran illeget.

Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføring i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen har passert 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3, verdier mellom 15 og 19,9 vekt% er også forbundet med risiko.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Målt verdi er registrert med 18 vekt% med påregnelig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at dreneringen er utbedret i 2014 (synlig grunnmursplast).



Målt verdi er registrert med 18 vekt% med påregnelig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper fra byggeår i begge plan.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med støpt gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det er ikke soner med vannsøl direkte på vegger etter dagens bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv som standard for byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens tilstand. Tiltak må relateres til modernisering til dagens standard.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er mot kjeller, det er ikke tettesjikt med membran slik det kreves idag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støpejernssluk fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er basert på naturlig avtrekk. Registrert mekanisk vifte som ikke er fastmontert (stikkontakt)

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Avtrekkviften bør ha fast innstallasjon (ikke stikkontaktløsning)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet).

Målt verdi er 13,2 vekt%



Måleresultatet viser 13,2 vekt% og grønt på instrumentet. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJELLER > BAD

Generell

Badet kan være etablert rundt 1988 eller deromkring. Opprinnelig utstyrt med dusjsone med baderomspanel på vegger og belegg på gulv. De senere år utstyrt med dusjkabinett med avløp direkte i sluk.



Badet vurderes til å være etablert rundt 1988.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I dusjsonen er baderomspaneler feilmontert. Utenfor dusj er det gulvlister i overgang vegg/gulv. (det monteres normalt ikke gulvlister av tre i våtrom)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes opp mot oppgradering til dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har forhøyet gulv i tidligere dusjsone med belegg på gulv. Gulv forøvrig er fliselagt med trelister langs vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hele gulvet har ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke helhet i gulv/membran/tettesjikt. Valgt løsning er med forhøyet gulv uten at øvrige deler av gulvet har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Dusjkabinettets fot står oppå slukrist. Løsningen reduserer muligheten for effektiv rengjøring av sluk fra tid til annen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vaskseksjon, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjsone fordi skillevegg med sikringsskap er av mur og øvrige deler av dusj er mot yttervegg.

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet).

Målt verdi er 13,2 vekt%



Måleresultatet viser 13,2 vekt% og grønt på instrumentet.

1. ETG. > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2019 utstyrt med innkledd badekar, vaskseksjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegg i dusjsone er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt (dvs. holde fukt borte fra konstruksjonen)

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Stedvise registreringer ved stikkontroll. Avvik relatert til NS-3600.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk under vask avdekker ingen synlige avvik. Membran er synlig under klemring. For sluk under badekar er det ikke mulig å gjennomføre kontroll (manglet rengjøring på befaring)



Sluk under vask er ren, må etterfylles med vann fra tid til annen.



Sluk under badekar må rengjøres. Sluken er bra prosjektert i forhold til luke..

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med innkledd badekar, vask og vegghengt toalett.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vannledningene og stoppekran for oppvaskmaskin er løse, disse må festes slik at de ikke kan beveges.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Feste vannledninger.



Vannledninger i bakkant av vaskseksjon er løse.



Skjolder i innredning

2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har to typer vannledningen. Ett rør i rørsystem knyttet til bad i 1.etg. med rør i rørskap på soverommet. Øvrige deler er fra byggeår med endringer i forbindelse med bad i kjeller som kan være fra rundt 1988.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

For originale vannledninger er forventbar levetid passert. Kontroll i rør i rørskap avdekker manglende kursoversikt og sprutdeksel på innsiden av skapdør.

Konsekvens/tiltak

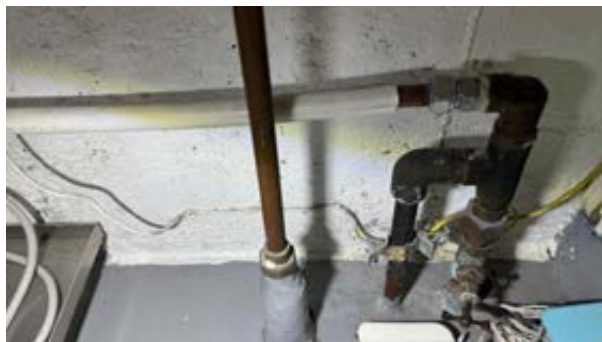
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



I luke under vask/bad 1.etg. er det vannledninger fra 1980 tallet og nye rør i rørsystem. Sort slange utenpå vannledning (varerør) mangler mansjett/tettermuffe.



Sentralskap mangler kursoversikt og sprutdeksel.



Hovedstoppekran fra byggeår i vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har to typer avløp, dels eldre støpejern som synlig i vaskerom, og dels plastrør relatert til bad i kjeller og bad i 1.etg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Halve levetiden er passert for de eldste deler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad i 1.etg.

1 TG 1 Varmesentral

Installert ny varmepumpe av AC-senteret

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i kjelelr på 200 liter fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nyere innmat i sikringsskap, elektriske endringer på bad 1.etg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Selger har opplyst i egenerklæringsskjema har elektriker kommentert at sikringen kan gå ved bruk av komfyr og flere stekeplater samtidig, men dette har aldri skjedd.

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år. Det er dels originale brytere og stikkontakter, samt oppgraderinger med automatsikringer.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tegn på at dreneringen er oppdatert ut fra visuelle observasjoner utvendig i overgang terreng og grunnmur med synlig grunnmursplast over terreng.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er tydelig at det er foretatt drenerende tiltak i overgang grunnmur og terreng. Ut fra fuktmålinger i rom under terreng i tråd med § 2-15 i avhendingsloven er det registrert nivåer som er forholdsvis høye. Årsaken til at det blir høye verdier skyldes som regel at grunnmurer suger fukt fra grunnen kappilært, som påvirker fuktverdiene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på stabil byggegrunn. Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

TG 2 Terrengforhold

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje med bod

Byggeår

1965

Kommentar

Ikke regulert etter byggeforskrifter.

Standard

Enkel garasje fra 1965 med påbygg/bod i enden.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

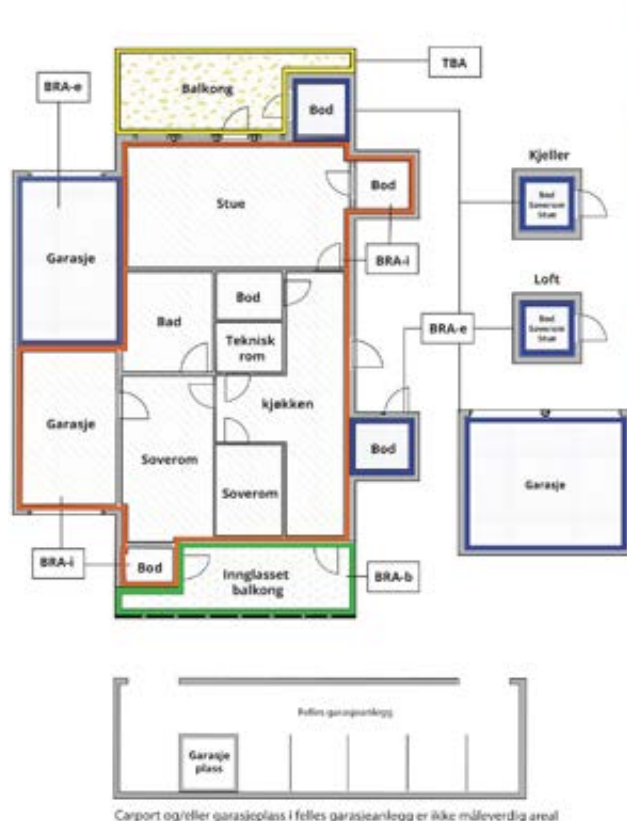
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	39			39	
1.etg.	44			44	
2.etg.	43			43	10
SUM	126				10
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bad, Kjellerstue		
1.etg.	Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2.etg.	Stue, Kjøkken		

Kommentar

Det er ikke gitt at planløsning i kjeller er i samsvar med kommunale opplysninger og at innredningen er byggesjekkert til varig opphold. Soverom oppgitt i kjeller er ikke byggesjekkert pga. manglende rømningsvei og lysareal. Hva arealene er godkjente til, følger tegninger innsendt til kommunen. Gang og vaskerom vil være lovlig oppholdsrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsning i kjeller er ikke i tråd med romfordeling på tegninger.

Kjeller: Hobbyrom, gang og vaskerom vil være godkjente areal til opphold. Bruksendring fra matbod til bad er søknadspliktig.
1.etg. Entreparti er ikke byggesøkt ut fra tilgjengelig dokumentasjon. Bad er utvidet i 1.etg., tidligere kott skal det normalt søkes om bruksendring til utvidet bad.
2.etg. Endringer er ikke søknadspliktige.

Det står i byggeanmeldelse fra da huset ble bygget i 1961: "Mot syd-vest er det anrettet en solaltan i hele byggets lengde". Dagens balkong regnes som gjenoppbygget, dvs erstattet med likt for likt. Det foreligger ikke byggesøknad/godkjenning for utvidelse av entreparti.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 12 Krav til lys i rom for varig opphold

Veiledningen vurderer at forskriftskravet er oppfylt dersom dagslysflaten (glassarealet) er minst 10 % av golvarealet. Hvis det er balkong e.l. over vinduene, må arealet av balkongen legges til golvarealet. Dagslysflaten må økes hvis andre

bygninger eller terrenget skjermer himmelen mer enn 20° over et horisontalplan gjennom midten av vinduet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod er ikke registrert som byggesøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kun garasjedel er godkjent på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	126	0
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Lars Olaf Holen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	29	454		0	346.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olderveien 11

Hjemmelshaver

Holen Erling Haug, Otnes Ingrid

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

• **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (1964). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift. Bad 1.etg. har referanse til TEK-10. Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres som kan være gjeldende for våtrom og sikkerhet.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner.

Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmurer og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0233/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Otnes	Erling Haug Holen

Gateadresse	
Olderveien 11	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4025

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 12-0233/25

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

Beskrivelse

Bad i kjeller. Registrert fukt takstmann ved overtakelse 2017. Lekkasje fra rør 31.12.2023. Registrert høye fuktverdier 3m2, foreslått arbeid til verdi ca 12 000,- (rive vegg, tørk, ny vegg, sparkle og male. Lekkasje stanset av rørlegger.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenoovering av bad 1. etasje. Ferdigstilt august 2019

Arbeid utført av

Kaph

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenoovering. Kledd rør i rør

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag dersom rørene ikke vedlikeholdes som vanlig med jevnlig avløpsrens

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Frafjord Rør installert dusjkabinett bad kjeller, samt stoppet lekkasje januar 2024. Kaph - totalrenoovering bad 1. etasje. Ferdigstilt august 2019

Arbeid utført av

Frafjord Rør og Kaph

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Registrert fukt på bad kjeller i takstrappport fra 2017. Drenering skal være adekvat etter drenering 2014. Registrert takstrappport nå at det er fukt i kjeller som kan svare til utilstrekkelig effekt av drenering

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen er uisolert og åpen.

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

Beskrivelse

Påbud fra feier om bytte av steiner i fyringssted mars 2025. Utført og godkjent.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen få sprekker i mur i fasade, litt skjeve gulv i kjellerstue

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 skjevgkre 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	OneCo Installert Elbillader Gray byttet til automatsikringer i 2013. Elektro Stavanger gjorde følgende mai 2015: byttet hovedsikring, monterte overspenningsvern, jordskinne, fjernet KW-trafo-måler + div omkoblinger. Montert ny 15A kurs og stikk til vaskemaskin. Byttet jordklemme til hovedvannledning, og trukket ny ledning. Etablert ny jordelektrode. Sandnes Elektriske: Opplegg av boks og sikring med ned-sikring av del av komfyr kurs til bruk for stekeovn til 15A. Oppsett av stikk til stekeovn. Informert fra elektriker om at stekeovn + flere plater samtidig kan gjøre at sikring går. Leietakere har aldri opplevd at sikring går, selv ved bruk av alle plater + stekeovn. Egeninnsats: Lagt varmefolie i vindfang i forbindelse med nytt gulv mars 2020
Arbeid utført av	Gray AS i 2013, Stavanger Elektro i 2015, Sandnes Elektriske i 2023

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elektro Stavanger mai 2015
-------------	----------------------------

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert ladeboks for elbil 03.09.2024
-------------	--

- 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, tømmerarbeid 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget gjerde. Malt hus sommer 2024 skiftet gamle bord i kledning. Egeninnsats: Lagt nye terrassebord
Arbeid utført av	PK Bygg og Maling service + egeninnsats

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

☒ 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

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført Radonmåling over to år
-------------	-------------------------------

- 21.1 Radonmåling

År	2017
Verdi	94

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmålinger fra takstrapport nå 2025. Registrert fukt på bad etter lekkasje 2023/2024.

24 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Otnes	a330f1827afd37fa9aeb10 2c82d585076d42ec5b	03.09.2025 18:06:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Haug Holen	c642e49ecee48bdfde66 2dd0df0ef399ed40cc3e	03.09.2025 18:05:04 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Olderveien 11 - Nabolaget Byhaugen nordre/Vølstadbakkene - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Tasta sykehjem Linje 5, 15, X71	5 min  0.4 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min  3.1 km
 Stavanger Sola	19 min 

Skoler

Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	11 min  0.9 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	15 min  1.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	15 min  1.4 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	11 min  0.9 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	20 min  1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	13 min  1.1 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	19 min  1.6 km

Ladepunkt for el-bil

 Agathe Backer Grøndahls vei	15 min 
---	--

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

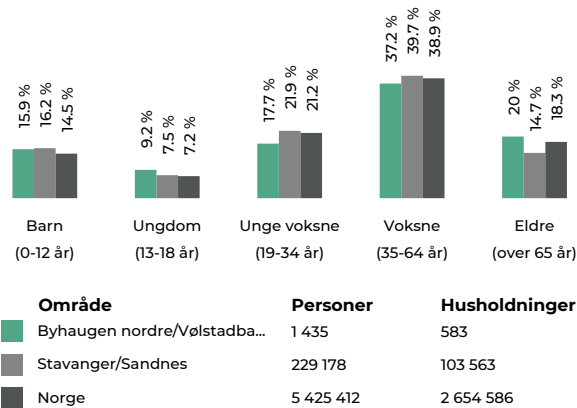
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Byhaugen barnehage (0-5 år) 87 barn	4 min  0.3 km
Barnehagen Tasta (1-5 år) 64 barn	4 min  0.3 km
Espira Fjellsenden (0-5 år) 68 barn	7 min  0.6 km

Dagligvare

Kiwi Tasta PostNord	6 min  0.6 km
Coop Extra Randabergveien	7 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

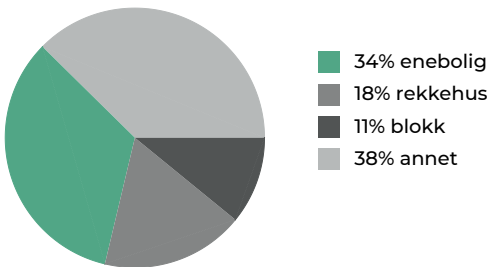
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Ær	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 SKY Fitness Byfjordparken	14 min	🚶
🚴 InterPadel Byfjordparken	15 min	🚶

Boligmasse



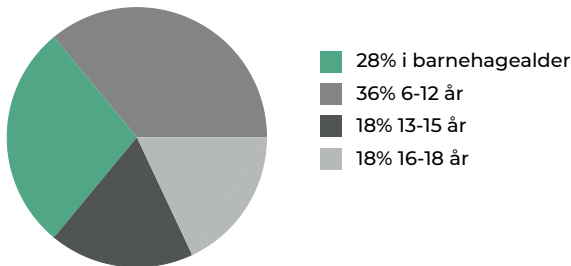
«Rolig og koselig nabolag med fine mennesker og hus.»

Sitat fra en lokalkjent

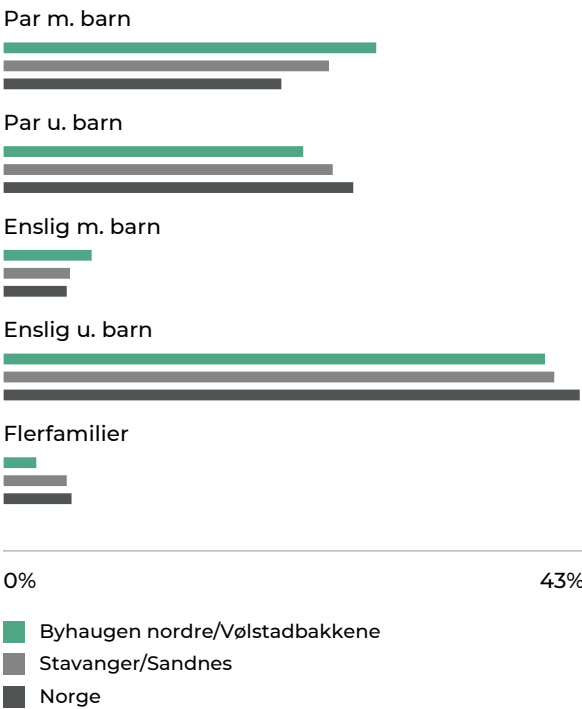
Varer/Tjenester

🛒 Alti Tasta	16 min	🚶
🏪 Vitusapotek Tasta	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

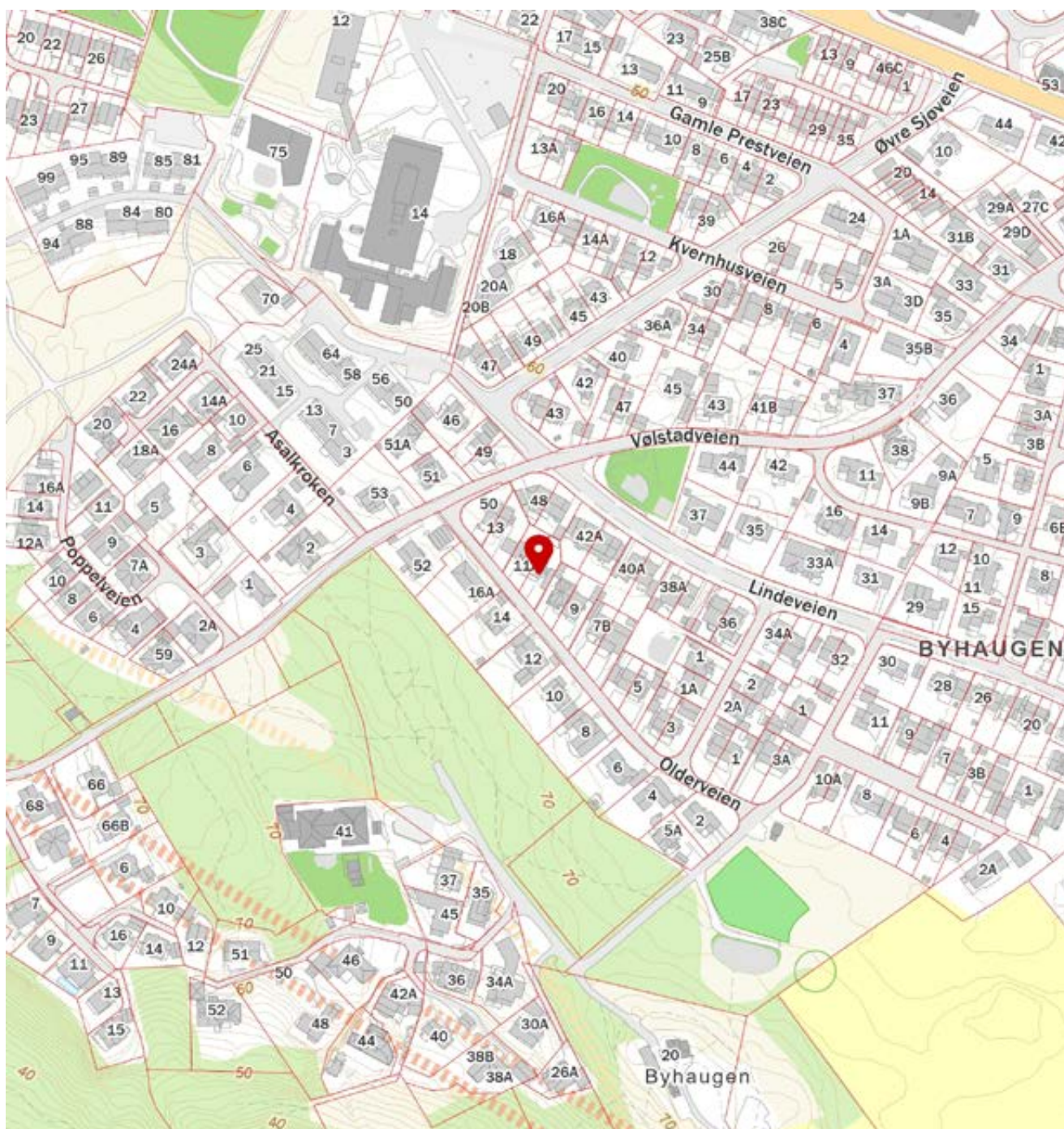
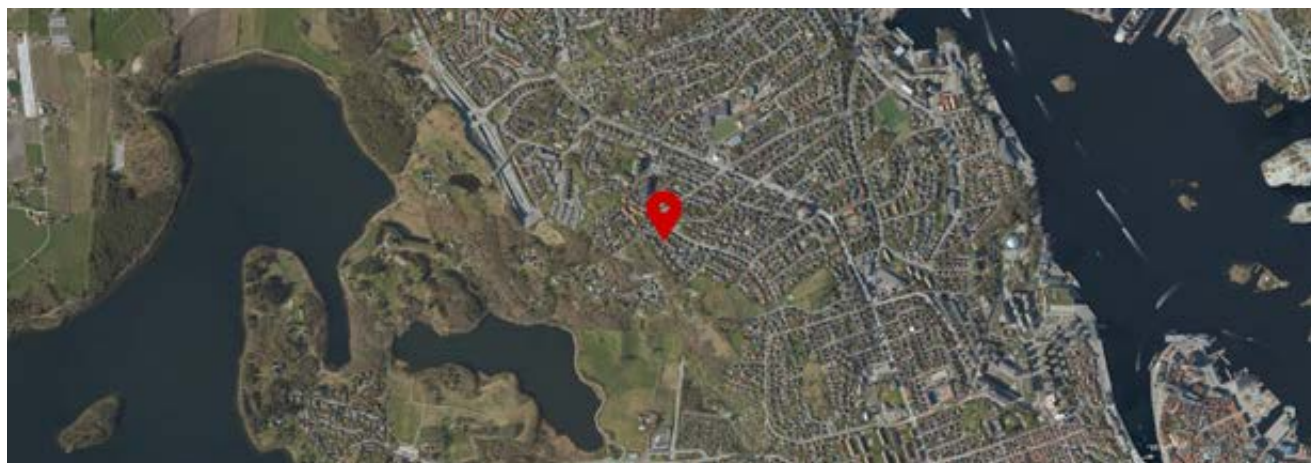


Familiesammensetning



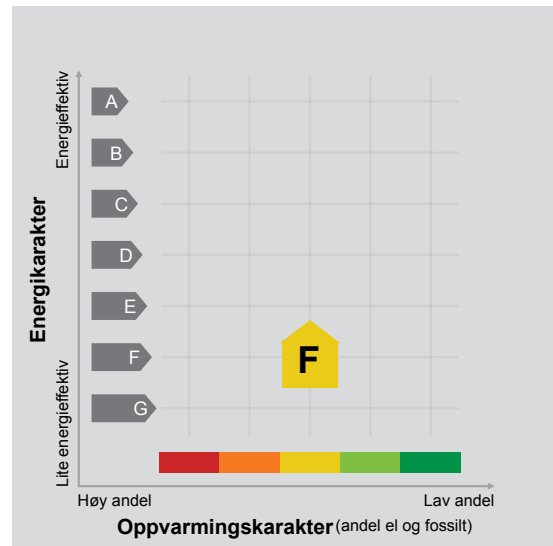
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Olderveien 11
Postnummer	4025
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4382285
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164142
Dato	04.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0233/25

Adresse: Olderveien 11, 4025 STAVANGER, gnr. 29, bnr. 454
i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/