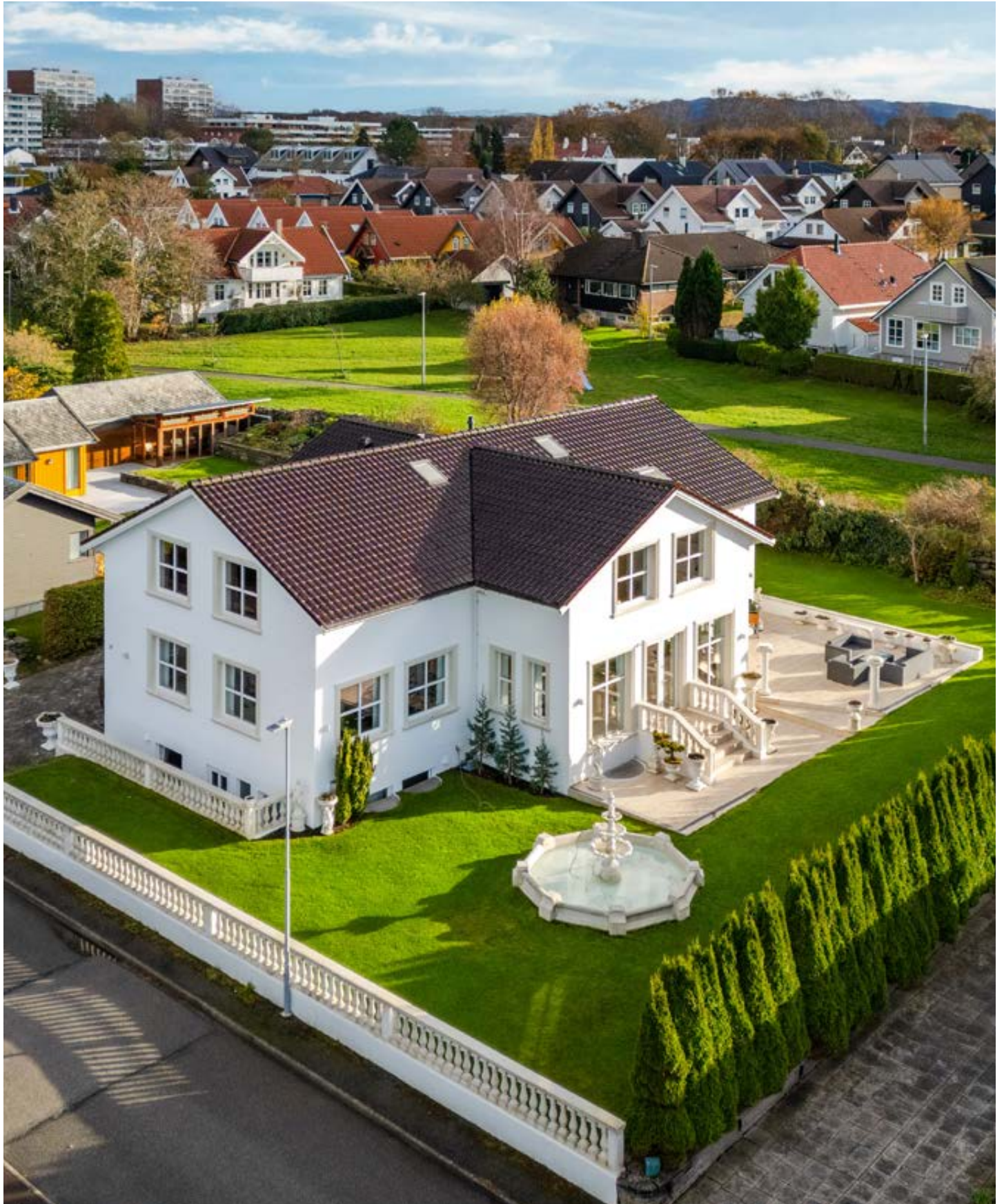


Hans Gudes vei 24

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 18 750 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 443/496 kvm Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



Hans Gudes vei 24

Eksklusiv og usjenert eiendom på Stokka - med gjennomførte detaljer og solrike uteområder

Adresse	Hans Gudes vei 24 4023 STAVANGER
Prisantydning	Kr 18 750 000,-
Omkostninger	Kr 487 740,-
Totalpris	Kr 19 237 740,-
BRA-i/BRA Total	443/496 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2008
Soverom	5 *se kommentar

En eiendom med sjeldent mange gode kvaliteter, oppført i 2008 med påkostede materialvalg.

Den har en fleksibel planløsning som lett tilpasses ulike behov i hverdagen. Samtlige rom i de to øverste etasjene har meget god størrelse, noe som gir en utrolig god romfølelse.

Boligen ligger veldig fint til, i etterspurte omgivelser på Stokka.

Her har nærhet til alt av fasiliteter, samtidig som bor i et meget attraktivt og barnevennlig område. Rolige og usjenerte omgivelser, med kort vei til både skoler, barnehager og turområder.

Tomten taler for seg selv - både i forhold til størrelse og opparbeidede soner.

Her er det god plass til både store og små. Stort gårdsrom ved inngangsparti, og dobbel garasje.

* Utleid kjeller: ca 37.000 pr mnd (ikke godkjent)

* Vannbåren varme og gasspeis i stue

Notar Stavanger

Lars Hertervigs gate 5
4005 STAVANGER



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	28
Vedlegg	40
Budgivning	111

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**

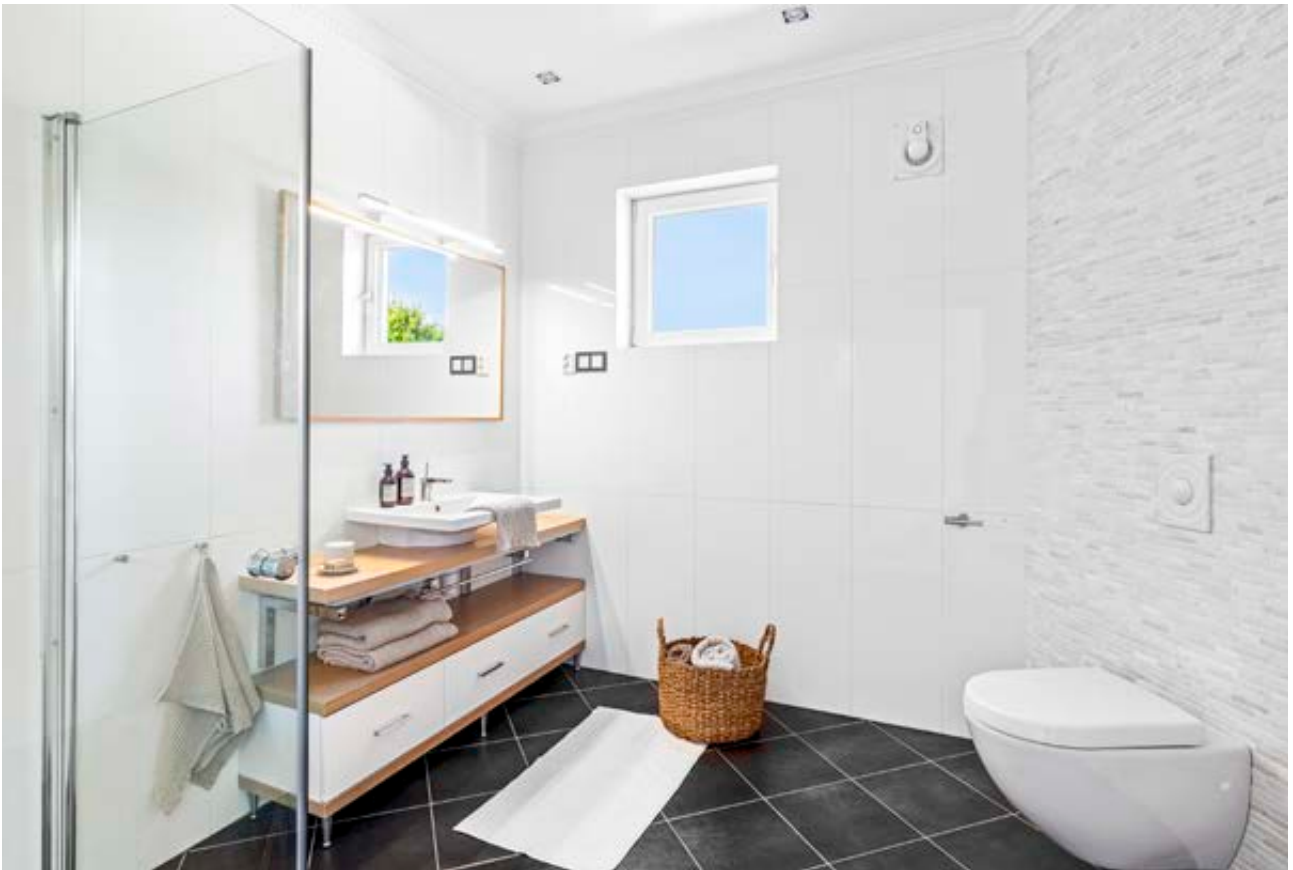
Ingen salg
Ingen regning































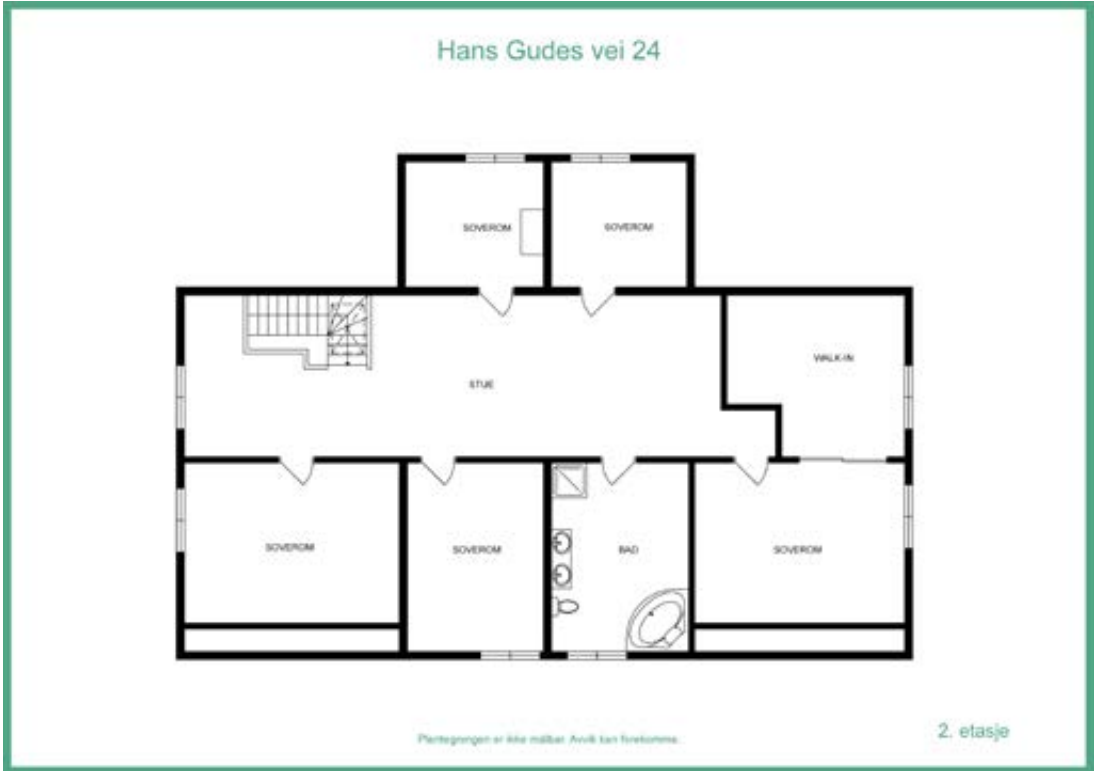
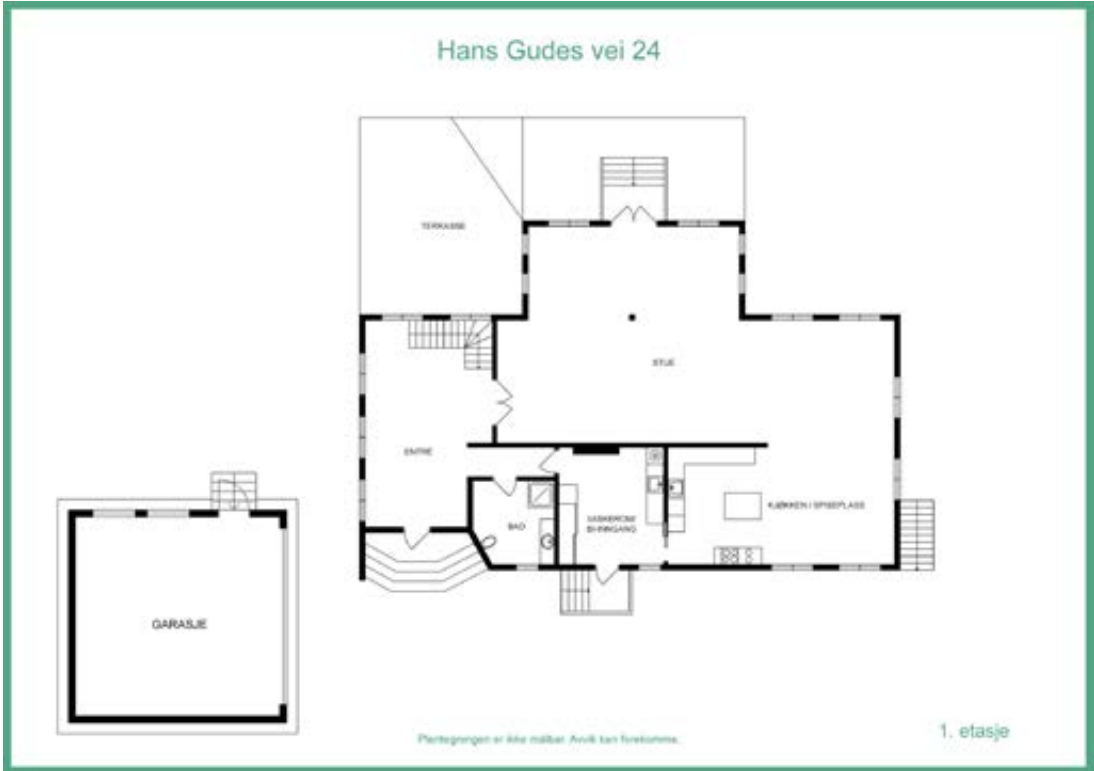




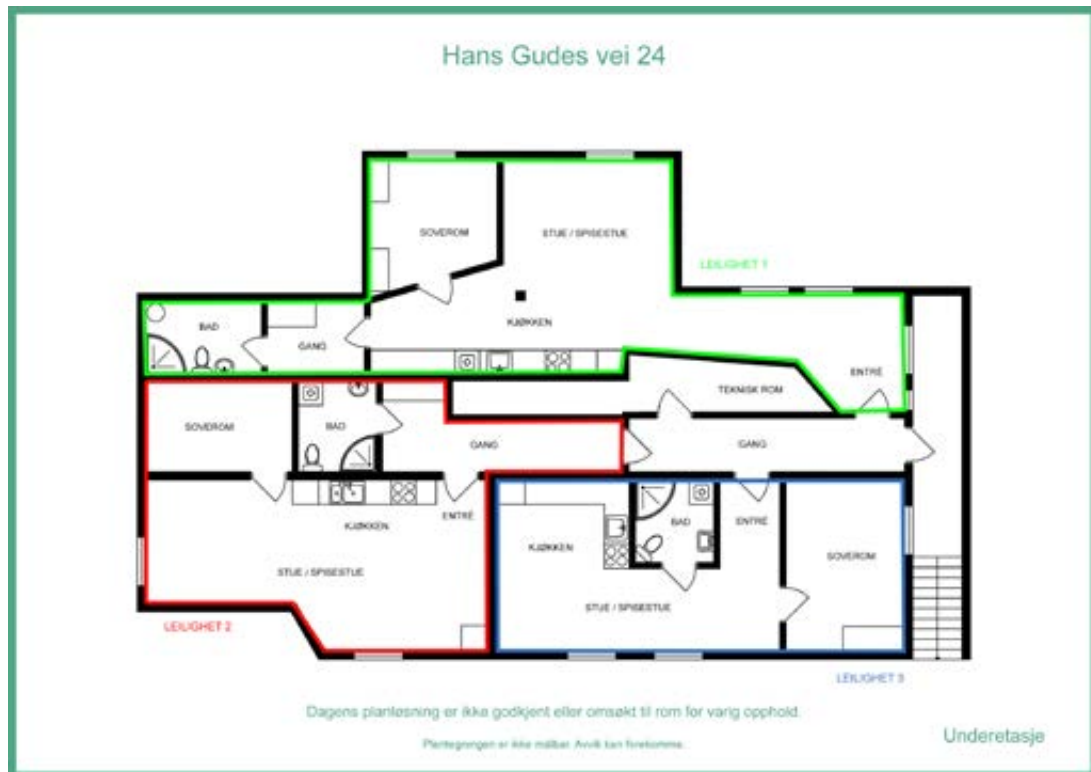




Plantegninger



Plantegninger (avvik fra godkjente tegninger)





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et stille og barnevennlig boligområde på Stokka.

Området er svært attraktivt på grunn av sin sentrale plassering og korte avstand til flotte turområder, skoler, barnehager, skoler, butikker og godt kollektivtilbud.

Boligen ligger like ved Lille- og Store Stokkavannet. Området har nydelige stier gjennom vakkert kulturlandskap, bar- og løvskog.

Blant annet kan et stopp innom Dyrnes natursenter anbefales, et hyggelig tun med benker, gapahuk og lavvo. Her holder også Stavanger kajakkklubb til, og man kan leie kano eller kajakk. Det er også gangavstand til Mosvatnet.

Flere dagligvarebutikker i nærmiljøet og kun en kort tur til Stavanger sentrum.

Kjøpesenter både på Madla og i sentrumssonen.

Stavanger har et meget godt aktivitetstilbud, samt flotte anlegg for både sommer- og vintersport.

Ved barneskolen ligger Lassa Idrettspark med sju fotballbaner og joggeløype.

Fra boligen er det også kort vei til Stavanger idrettshall, DNB Arena, Stavanger ishall, Stavanger turnforening og Stavanger Tennisklubb.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hans Gudes vei 24, 4023 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0292/25

SELGER

Eirik Bjorheim

MATRIKKE

Gårdsnummer 27, bruksnummer 180, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 27, bruksnummer 406, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kunde opplyser at det er er tegnet Norgespris for ca 1 år.

TOMT

Eiet tomt på 908 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd. Tomten er opparbeidet med betongtrapper, terrasseplattning, forstøtningsmurer for trapp til kjeller, samt steinlagt innkjørsel til garasje. Utover dette opparbeidet for lettstelt vedlikehold med gressplen, prydbusker, vintergrønn hekk.

Eiendommen består av to parseller.

Bnr 180: 852,5 kvm

Bnr 406: 55,9 kvm.

Totalt 908,4 kvm.

Eiendommens garasje er bebygd utover tomtegrensen og over på naboeiendommen gnr/bnr 27/179.

Se vedlegg i salgsoppgaven.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.10.2025. utført av Tommy Myklebust.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 2008 med støpt plate av betong og antatt stripefundament.

Grunnmuren er av betong, utført med Thermomur 350-systemblokker med betongkjerne og armering.

Innvendig er det kledning av standard gipsplater, og utvendig er det et lag med fiberpuss over terrengnivå.

Dreneringen er fra byggeåret og består av antatt grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drenerør.

Ytterveggene er utført med Thermomur

350-systemblokker, med innvendig kledning av standard gipsplater og et lag fiberpuss utvendig over terrengnivå.

Takkonstruksjonen er bygget som et saltak i tre med sperrer som bærende konstruksjon, og er tekktet med glasert takstein. Taktekking, lekter, strø og undertak er antatt fra byggeår.

Nedløp, beslag og takrenner er av aluminium fra byggeår.

Etasjeskillerne mellom etasjene er bygget av Leca-plank.

Vinduene er av PVC med 2-lags glass. Ytterdører og terrassedør er også av PVC med 2-lags glass, mens

entrédørene til hyblene er av tre med lyd- og brannegenskaper.

Eiendommen har en terrasse med utgang fra stuen, bygget av støpt betong mot grunn med fliser. Det er også utvendige trapper av støpt betong med fliser og en malt betongtrapp til kjellerinngangen.

Til eiendommen hører en dobbel garasje oppført med stripefundament og støpt gulv i betong. Ytterveggene er utført med Thermomur systemblokker med innvendig kledning av gipsplater og utvendig fiberpuss. Taket har glasert takstein, og renner og nedløp er i aluminium.

Garasjen har vinduer og ytterdør av PVC med 2-lags glass, samt en elektrisk garasjeport i aluminium.

Andre innvendige forhold:

Følgende er opplyst av eier ang. beskrivelse av utleieenheterne:

Hele kjeller er bygget radontett.

Himlingen i etasjeskille mellom 1. etasje og kjelleretasje er utført med 3-lag gipshimling, lydbøyer, lekter, isolering, Lecaplank som etasjeskille, trinnlydplater og parkett på gulv i 1. etasje.

Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller.

Takhøyden er ca. 2,5 meter.

Egne strømmålere til hver enhet er montert i teknisk rom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid og er utvendig stedvis oppsprukket.

- Utvendig - Vinduer - kjelleretasje

Avvik: Det er avvik:

Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noe bom i fliser, samt noe oppsprukket fug og en sprukket flis.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er avvik:

- Det mangler håndløper i trappene.

- Det er registrert stedvis noe bom i fliser og oppsprukket fug, samt noe svertesopp og noen kosmetiske småskader.

- Innvendig - Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert stedvis bom i fliser i fellesgang, samt noe oppsprukket fug.

- Ventilasjonen fungerer tilfredsstillende, men tilluft til noen rom er noe begrenset (manglende spalte/ventil under dør).

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

- Det virker som om trappen kan mangle noe understøtting av trappevingen som står fritt eksponert.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører har fått små bevegelsesavvik i karm/terskel over tid, noe som er vanlig ved naturlig treverk- og fuktbevegelser.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

- Det er mindre avvik i fallforhold til sluk i forhold til forskriftskrav som gjaldt da boligen ble oppført. Slike forhold er vanlige i boliger fra denne perioden og påvirker ikke funksjonen i praksis.

- Fugene viser stedvis naturlig aldring, og det anbefales normalt vedlikehold ved behov.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er avvik:

- Det er registrert manglende fugging av servant/innredning mot vegg.

- Våtrom – 1. Etasje > Bad – Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom – 1. Etasje > Bad – Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:
Det er registrert stedvis noe mangelfull fug mellom gulv og terskel/karm/belistning.

- Våtrom – 1. Etasje > Bad – Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er avvik:
Manglende fugging rundt rørgjennomføringer under vask.

- Våtrom – 1. Etasje > Bad – Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
• Det er avvik:
- Det er registrert skader på dusjgarnityr, festet for hånddusjen er ødelagt.

- Våtrom – 1. Etasje > Bad – Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom – 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang – Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier/partier med motfall hvor vann vil samle seg noe før det renner til sluk, det vil samtidig være risiko for at vann vil kunne renne ut i tilstøtende kjøkkenrom før det renner til sluk.
- Det er registrert stedvis noe oppsprukket/mangelfull fug mellom gulv/vegg og bunn av lister/sokkel ved terskel, samt at det er mindre skader på lister/karm mot kjøkken som

indikerer tidligere fuktskader.

- Våtrom – 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang – Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom – Kjeller – hybel 1 > Bad – Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:
- Det er registrert småskader på veggoverflater rundt dør.

- Våtrom – Kjeller – hybel 1 > Bad – Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• 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.
• Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er registrert stedvis løse fliser og fliser med bom flere steder i våtrommet.
- Det er registrert både oppsprukket og stedvis noe manglende flisfug.

- Våtrom – Kjeller – hybel 1 > Bad – Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:
Manglende fugging rundt rørgjennomføringer under vask og ved toalett.

- Våtrom – Kjeller – hybel 1 > Bad – Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- I tillegg så står dusjkabinettet tett foran avtrekksventilen og begrenser ventilens effekt.

- Våtrom – Kjeller – hybel 2 > Bad/vaskerom – Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Våtrom – Kjeller – hybel 2 > Bad/vaskerom – Overflater Gulv
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.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert stedvis svertesopp og riss i fuger.

- Våtrom – Kjeller – hybel 2 > Bad/vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er avvik:

Manglende fugging rundt rørgjennomføringer under vask, samt rundt vannrør til toalett og til/fra varmvannstank.

- Våtrom – Kjeller – hybel 2 > Bad/vaskerom – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert svellinger på innredning.
- Fronter er skjeve.

- Våtrom – Kjeller – hybel 2 > Bad/vaskerom – Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom – Kjeller – hybel 3 > Bad/vaskerom – Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er registrert en flis over dørlist mot dusj som har beveget seg og er noe løs.

- Våtrom – Kjeller – hybel 3 > Bad/vaskerom – Overflater Gulv
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.

- Våtrom – Kjeller – hybel 3 > Bad/vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er avvik:

Manglende fugging rundt rørgjennomføringer under vask, samt rundt vannrør til toalett og til/fra varmvannstank.

- Våtrom – Kjeller – hybel 3 > Bad/vaskerom – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert noe mindre svellinger på innredning.
- Fronter er skjeve.

- Våtrom – Kjeller – hybel 3 > Bad/vaskerom – Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken – Kjeller – hybel 1 > Stue/kjøkken – Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert avvik i benkeplater, manglende fugging og manglende sokkel, etc. som får kjøkkenet til å fremstå noe uferdig.

- Kjøkken – Kjeller – hybel 1 > Stue/kjøkken – Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert noe svakt avtrekk.

- Kjøkken – Kjeller – hybel 2 > Stue/kjøkken – Overflater og innredning

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

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Kjøkken – Kjeller – hybel 2 > Stue/kjøkken – Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert noe svakt avtrekk, samt noe provisorisk tetting av beslag.

- Tekniske installasjoner – Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

- Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere

rom i boligen.

Naturlig luftsirkulasjon med tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: Det er avvik:

Grunnmursplast er observert uten klemlist enkelte steder. Dette har normalt liten betydning for funksjonen, men montering av klemlist vil gi en penere avslutning og noe bedre beskyttelse mot løv og skitt bak platen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

• Det er avvik:

Manglende fuging rundt rørgjennomføringer under vask.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Dette gjelder mur fra terrasseplattning mot garasje som er over 50 cm høyde uten rekkverk.

Øvrige forstøtningsmurer har rekkverk målt til ca. 77 og 88 cm høyde, som avviker fra kravet om minimum 90 cm.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Kjeller - hybel 1 > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Kjeller - hybel 2 > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Kjeller - hybel 3 > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: 3 leiligheter

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhus

Området er regulert til bolig, park, felles lekeplass, sykkelvei, naturvernområde i sjø/vassdrag, Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for området begrenset av Chr. Skredsvigs vei, G.Vigelandsvei, E39 og

parkbelte (plan-ID 2371).

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. Eiendommen ligger under områdenavn B349.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H110 - Nedslagsfelt drikkevann i henhold til kommuneplanen. I tillegg definerer reguleringsplanen en hensynssone for frisikt.

OPPVARMING

Gasspeis, vannbåren varme i alle gulv i kjeller, 1 etasje og våtrom i 2 etasje.
Ellers elektrisk.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gårdsrom og garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, samt privat vei (27/721, 27/723, 27/724).

Dette er eldre oppstykkede parsellerer (se kart) uten tinglyst veirett.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Dagens utleie av kjelleretasjen er ikke godkjent. Se punkt om ferdigattest.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles

for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 19.03.2010 ifølge Stavanger kommune.

Godkjente tegninger er innhentet og følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk:

2. etasje har følgende avvik:

Gang er åpnet opp slik at det i dag er en del av trapperom og loftstue, bod er gjort om til soverom.

Et soverom er gjort om til omkledeingsrom, «åpent ned» marked på tegning er gjort om til et soverom og i deler av loftstue er det laget et ekstra soverom.

I følge godkjente tegninger er derfor etasjen opprinnelig omsøkt og godkjent med 3 soverom.

1. etasje har følgende avvik:

I enden av hallen, skal det i utgangspunktet være en trapp som går ned til underetasjen.

Underetasje har følgende avvik:

med unntak av gang til inngangsdør er ingen del av kjelleretasjen byggemeldt, og således et avvik fra godkjente tegninger. Den er i dag innredet med det som fremstår som 3 separate boenheter, og teknisk rom.

Etasjen er ikke er byggemeldt/godkjent for varig opphold og er et søknadspliktig tiltak.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det som nevnt søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, men bygget er utført med radonsperre uten dokumentasjon.

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier.

I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Dagens innredning er ikke i tråd med byggemeldte tegninger, se punkt om ferdigattest.

2. Etasje:

BRA-i 119 kvm: Trapperom, tv-stue, stue, bad, omkleddingsrom og 5 soverom

1. Etasje:

BRA-i 170 kvm: Entré/hall, gang, bad, vaskerom/biingang, stue/kjøkken og stue

TBA 50 kvm: Terasse og balkongareal

Kjelleretasje u/terreng:

BRA-e 21 kvm: Felles entré/gang og teknisk rom

Kjeller - hybel 1:

BRA-i 65 kvm: Entré, gang, stue/kjøkken, soverom og bad

Kjeller - hybel 2:

BRA-i 36 kvm: Entré, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

Kjeller - hybel 3:

BRA-i 53 kvm: Entré, stue/kjøkken, soverom, gang og bad/

vaskerom

Garasje:

BRA-e 32 kvm: Garasje

STANDARD

- * Mulighet for å åpne ned mot underetasje fra hall i 1. etasje.
- * Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.
- * Gasspeis i stue. (gass via gasstank i hage)
- * 4 sikringsskap med automatsikringer.
- * Ustrakt bruk av utendørs belysning.

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra alle bad og alle kjøkken. Alle sikringsskap er utstyrt med automatsikringer og automatiske målere.

Det er tre varmtvannsberedere - to på ca. 120 liter og én på ca. 200 liter. Varmesentral med vannrør for varmtvann og vannbåren varme er lokalisert med lukket skap i teknisk rom i kjeller.

Anlegget er tilknyttet varmelagring i Oso-sentraltank i teknisk rom.

HVITEVARER OG TILBEHØR/LØSØRE

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Eiendommen selges umøblert.

Det er mulig å inngå egen avtale med selger om utkjøp av møblement.

Detaljer i stukkatur er løse og vil bli fjernet av eier med mindre annet er avtalt.

AREALER

BRA - i: 443 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 496 m²

TBA: 50 m²

ENEBOG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 36 53 m² Entré, gang, stue/kjøkken, soverom og bad Entré, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken Entré, stue/kjøkken, soverom, gang og bad/vaskerom

BRA-e: 21 m² Felles entré/gang og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 170 m² Entré/hall, gang, bad, vaskerom/biingang, stue/kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 119 m² Trapperom, tv-stue, stue, bad, omkleddingsrom og 5 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

- Ekstern garasje er egen bygning på ca. 32 m² (medtatt under eget punkt under BRA-e).

- Terrasseplatting med utgang fra stue er på totalt ca. 50 m² (medtatt og fordelt under TBA)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaring så mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 18 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 39 350,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 309 921,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 9 239 682,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 18 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 468 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 487 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 19 237 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/27/180:

14.02.1953 - Dokumentnr: 300410 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:27 Bnr:24

29.02.1972 - Dokumentnr: 2168 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:27 Bnr:721

GRUNNBOKSDATO

14.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Tryg

POLISENUMMER

8097725

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

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

MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner

Epost: eo@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	230 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke / ink supplerende bilder	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	0,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,

vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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.

KONSESJON

Vedr ubebygd tomt gnr/bnr 27/406. Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HANS GUDES VEI 24

Tilstandsrapport utført L&V Takst AS v/ Tommy Lauvstad datert 28.10.2025, selgers egenerklæring datert 03.11.2025, energiattest følger vedlagt.

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Hans Gudes vei 24, 4023 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 27, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 496 m² BRA-i: 443 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 20779-1301

Referansenummer: ES1978

Autorisert foretak: L&V Takst AS

Vår ref: Tommy Lauvstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.

L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.

Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en trygghet for både kjøper og selger.

L&V Takst er en mesterbedrift.

Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.

Vedrørende tilstandsrapporten:

Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.

Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.

Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.



Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad

Uavhengig Takstingeniør

tommy@lvtakst.no

418 66 666



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

* Spesielt for dette oppdraget

Denne rapporten er en oppdatert versjon av tilstandsrapport datert 16.09.2024, utarbeidet etter ny befaring 28.10.2025 i forbindelse med ferdigstilt utbedring av vannskade i kjelleretasjen (hybel 2 og 3).

De berørte rommene er sanert, avfuktet og gjenoppbygget med nye overflater og kontrollert av entreprenør og forsikringselskap etter avsluttede arbeider.

Våtrom/kjøkken i hyblene er ikke berørt og står som tidligere.

Øvrige deler av boligen er uendret siden forrige befaring, og rapporten bygger ellers på registrerte forhold fra tilstandsrapporten datert 16.09.2024.

Boligen fremstår samlet sett som godt vedlikeholdt, med dokumentert utbedring av tidligere vannskade og normalt vedlikeholdsnivå i forhold til alder og byggemåte.

Selveier enebolig bygget i 2008 iht. opplysninger fra eier og i ferdigattest.

Bygget er oppført med støpt plate av betong.

Yttervegger antatt utført med Thermomur 350-systemblokker, innvendig kledning av standard gipsplater, samt ett lag 8 mm fiberpuss utvendig over terrengnivå.

Etasjeskiller av Leca-plank.

Takkonstruksjon bygget som saltak i tre og tekket med glasert takstein.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold, samt konstruksjonsmåte.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Boligen har stedvis behov for oppgraderinger, primært våtrom og ventilasjonsløsning i hybler i kjelleretasje, det anbefales jevnlig vedlikehold for å forlenge byggets levetid.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har glasert takstein som taktekkning.

Taktekkingen, lekter, strø og undertak er antatt fra byggeår.

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium fra byggeår.

Yttervegger antatt utført med Thermomur 350-systemblokker, innvendig kledning av standard gipsplater, samt ett lag 8 mm fiberpuss utvendig over terrengnivå.

Saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.

Konstruksjonen er gjenbygget.

Vinduer av PVC, med 2-lags glass.

Ytterdører og terrassedør av PVC, med 2-lags glass.

Entrè-dører av tre, med lyddemping (35dB) og B-30 brannmotstand,

til hver hybel.

Terrasse på ca. 50 m2, med utgang fra stue.

Støpt betong mot grunn med fliser.

Utvendige trapper av støpt betong med fliser og søylerekkverk målt til ca. 82 cm høyde.

Malt betongtrapp til kjellerinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedbolig

Gulv: flis/parkett

Vegger: malte plater/tapet

Tak: malte plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Boligen har etasjeskiller av Leca-plank mellom etasjene.

Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:

2. etg: Loftstue - 44 mm

1. etg: Hall - 32 mm

Kjellerhybler(H-1): Entrè/gang - 19 mm

Det er ikke foretatt radonmålinger, men bygget er utført med radonsperre uten dokumentasjon.

Det er gasspeis i stue i 1. etasje.

Malt tretrapp med åpne trinn, fra byggeår.

Rekkverk i 2. etasje målt til ca. 95 cm høyde.

Boligen har formpressede dører.

Det er glass-skyvedører mellom hovedsoverom og omkleddingsrom, samt glass i dørene mellom hall og stue.

Andre innvendige forhold:

Det er etablert en fiskedam med gullfisk i hallen.

Denne er ikke nærmere undersøkt.

Info: tidligere åpning mellom kjeller- og 1. etasje er kun tettet igjen og kan åpnes opp dersom det er behov/ønskelig med direkte tilgang mellom etasjene internt.

(Se øvrig kommentar under punktet "Rom under terreng", dette gjelder også vedr. punktet lovliggheit ifht. utleieenheterne)

Følgende er opplyst av eier ang. beskrivelse av utleieenheterne:

- Hele kjeller er bygget radontett

- Himlingen i etasjeskille mellom 1. etasje og kjelleretasje er utført med 3-lag gips himling, lydbøyler, lekter, isolering, Lecaplank som etasjeskille, trinnlydplater og parkett på gulv i 1. etasje

- Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller

- Takhøyden er ca. 2,5 meter

- Egne strømmålere til hver enhet er montert i teknisk rom

Rom under terreng - Hybler, fellesgang og felles teknisk rom.

Gulv: flis / parkett / laminat / betong

Vegger: malte plater

Tak: malte plater

Beskrivelse av eiendommen

Etter vannskade i kjelleretasjen (hybel 2 og 3) er berørte rom sanert, avfuktet og gjenoppbygget med nye gulv, vegger, himlinger og overflatebehandling. Arbeidene ble utført av Polygon AS på oppdrag fra Tryg Forsikring (skadenr. N0930230) og ferdigstilt våren 2025. Våtrommene i hyblene er ikke berørt av utbedringene og står som tidligere.

Hybel 1 ble ikke berørt av vannskaden, men har tidligere fått nytt gulv i stue/kjøkken og soverom.

Det ble ikke gjennomført hulltaking i vegg mot terreng, da veggkonstruksjonen består av gipsplater montert direkte på Thermomur 350-systemblokker med betongkjerne.

Informasjon:

Tidligere åpning mellom kjeller og 1. etasje er fortsatt kun tettet igjen, og kan åpnes opp dersom det er ønskelig med intern adkomst mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etg. - Hovedbolig fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusj, det var ikke tilkomst for å måle topp slukrist under badekar.
Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist dusj er målt til ca. 40 mm.

Plastsluk, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.
Det var ikke tilkomst for å kontrollere sluk under badekar.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk i tak og elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot soverom med fastmonterte garderobeskap som hindrer rør/el/stender-kontroll i vegg før hulltaking kan gjennomføres, samt vannfordelingsskap/-installasjon i samme vegg.

Bad i 1. etg. - Hovedbolig fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist hjelpesluk.
Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist hjelpesluk er målt til ca. 61 mm.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft via åpning av vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot vanninstallasjoner i vaskerom, samt en belistning i gang som vil bli ødelagt ved hulltaking.

Vaskerom/biinnegang - Hovedbolig fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

Veggene og taket er malt.
Flislagt gulv med vannbåren varme.

Antatt plastsluk, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt kjøle-/frysenskap.
Vannfordelingsskap for vannbårenvarme/tappevann.

Avtrekksventiler i vegg, tilluft fra spalte under dør til kjøkken og lufting via vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkkeninstallasjoner.

Bad i hybel - 1 fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

Veggene og taket er malt.
Det er fliser på vegg med servant.

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv foran dusjkabinett.
Antatt oppkant dørterskel til gulv foran dusjkabinett er målt til ca. 18 mm.

Antatt plastsluk, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.
Begrenset tilkomst da dusjkabinett stod over sluk under befaringen.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert kverntoalett (ikke nærmere kontrollert) og dusjkabinett.
Vannfordelingsskap bak fastmontert speil (ikke nærmere kontrollert), samt varmtvannstank.

Mekanisk avtrekksventil i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg/gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i hybel - 2 fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist hjelpesluk.
Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist hjelpesluk er målt til ca. 36 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse/ingen øvrig dokumentasjon.
Hjelpesluk er ikke kontrollert, fikk ikke opp slukristen uten å ødelegge den.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap, varmtvannstank og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i tak.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkkeninstallasjoner.

Bad/vaskerom i hybel - 3 fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist hjelpesluk.
Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist hjelpesluk er målt til ca. 36 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse/ingen øvrig dokumentasjon.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap, varmtvannstank og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i tak.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot gang med opplagring som forhindret at hulltaking kan gjennomføres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken - Hybel 3

Kjøkkenet har parkett på gulv, gips på vegg og i tak.

Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, frittstående frys- og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør og avløpsrør av plast.
Vannstoppsystem.

Kjøkken - Hybel 2

Kjøkkenet har parkett på gulv, gips på vegg og i tak.
Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er utstyrt med komfyr med platetopp, frittstående frys- og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør og avløpsrør av plast.

Kjøkken - Hybel 1

Kjøkkenet har parkett på gulv, gips på vegg og i tak.
Innredningen har profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, frys- og kjøleskap, samt vaskemaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør og avløpsrør av plast.
Vannstoppsystem.

Kjøkken - Hovedbolig

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken med slette fronter, fra byggeår.
Heltre benkeplater.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast, besiktiget i vannfordelingsskaper i/mot våtrom der det var tilkomst Varmesentral med vannrør for varmtvann og vannbåren varme er lokalisert med lukket skap i teknisk rom i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom.

Innvendige og besiktigede avløpsrør av plast fra byggeår.
Stakeluke lokalisert i teknisk rom i kjeller.

Det er veggventiler, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via våtrom/kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Varmesentral med vannrør for varmtvann og vannbåren varme er lokalisert med lukket skap i teknisk rom i kjeller. Anlegget er tilknyttet varmelagring i Oso-sentraltank i teknisk rom.

Det er 2 stk. ca. 120 liters varmtvannstanker fra Oso plassert på bad i to av hyblene, samt en varmtvannstank-sentral på ca. 200 liter fra Oso.

Prod. år: 2008

Tankene er plassert med åpen tilkomst for kontroll i hvert av rommene.

Det er gasspeis i stue i 1. etasje.

Boligen har vannbåren gulvvarme på våtrom.

Vannfordelingsskap for gulvvarme-sentral er plassert i teknisk rom i kjeller.

Hovedboligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.

Automatisk måler montert i 2018.

Sikringsskap er plassert i vaskerom og i teknisk rom i kjeller.

Hyblene har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.

Automatiske målere montert i 2017.

Sikringsskap er plassert i entré/gang i hver hybel, og i teknisk rom i kjeller..

Det er montert røykvarsling og håndslukkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering fra byggeår.

Det er antatt grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.

Antatt stripefundament med grunnmur av betong utført med Thermomur 350-systemblokker med betongkjerne og armering, innvendig kledning av standard gipsplater, samt ett lag 8 mm fiberpuss utvendig over terrengnivå, fra byggeår.

Konstruksjonene er gjenbygget, uten mulighet for kontroll.

Forstøtningsmurer er betongvegger, for trappenedgang til kjeller, samt for øvrige terrengnivåer.

Eiendommen har en reelt flat tomt som er opparbeidet med plen, beplantning, fontene, betongtrapper, terrasse, forstøtningsmurer for trapp til kjeller, samt steinlagt innkjørsel til garasje.

Terrenget er registrert opparbeidet med fall fra boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.

Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg og garasje bygget i 2008.

2. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning (fra 2008);

- gang er åpnet opp slik at det i dag er trapperom/stuekrok, bod er gjort om til dagens soverom 1, tidligere soverom 3 er gjort om til omkleddingsrom, åpent ned er gjort om til dagens soverom 6 og loftstue er delt av til et nytt dagens soverom 5 vegg i vegg med dagens soverom 6.

1. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning (fra 2008);

- ingen

Underetasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning (fra 2008);

- med unntak av gang til inngangsdør er hele kjelleretasjen avvikende fra gjeldende tegninger, det er bl.a. bygget 3 boenheter for utleie og et tilpasset felles teknisk rom.

Dette er ikke byggemeldt.

(Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å bygge bad i kjeller. Dette gjelder kun når badet skal bygges i en del av huset som allerede anses som oppholdsrom. Hvis ikke, vil dette innebære en bruksendring, noe som er søknadspliktig).

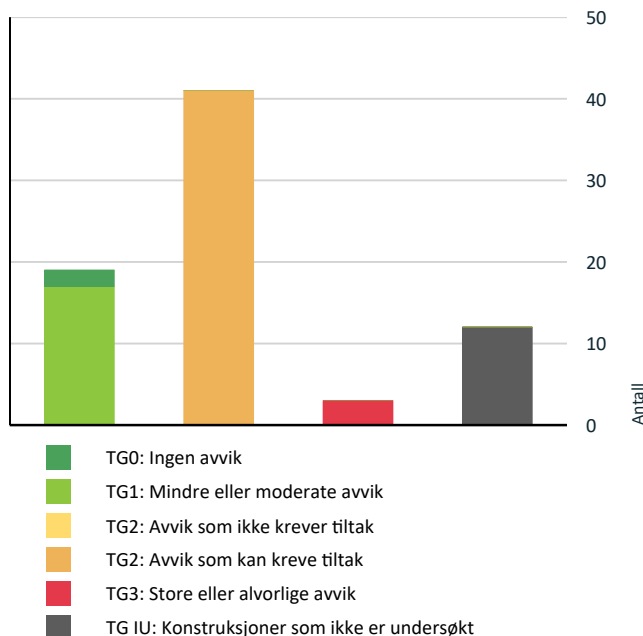
Garasje

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

Dette gjelder byggemeldte og godkjente tegninger ifbm. nybygg i 2008.

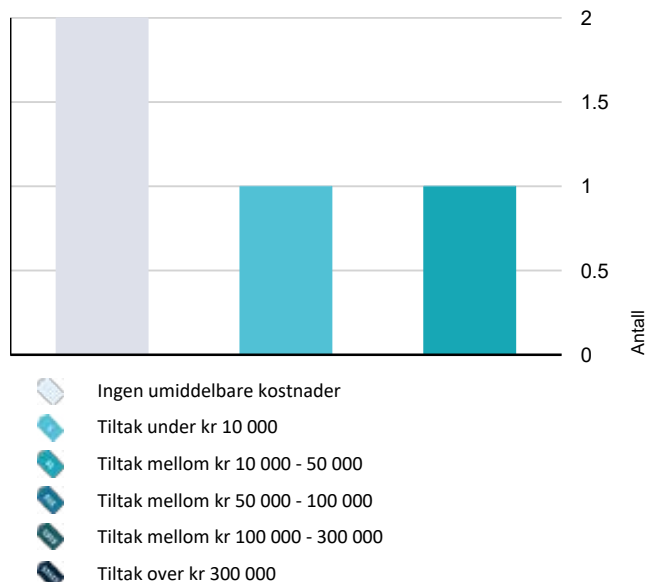
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

 Våtrom > Kjeller - hybel 1 > Bad > Tilliggende [Gå til side](#)
konstruksjoner våtrom

 Våtrom > Kjeller - hybel 2 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

 Våtrom > Kjeller - hybel 3 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under [Gå til side](#)
balkonger

 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og [Gå til side](#)
himling

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og [Gå til side](#)
tettesjikt

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og [Gå til side](#)
himling

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

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og [Gå til side](#)
tettesjikt

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og [Gå til side](#)
innredning

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/biinnngang > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

 Kjøkken > Kjeller - hybel 1 > Stue/kjøkken > [Gå til side](#)
Overflater og innredning

 Kjøkken > Kjeller - hybel 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller - hybel 1 > Bad > Overflater vegger [Gå til side](#)
og himling

 Våtrom > Kjeller - hybel 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller - hybel 1 > Bad > Sluk, membran og [Gå til side](#)
tettesjikt

 Våtrom > Kjeller - hybel 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller - hybel 2 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

 Våtrom > Kjeller - hybel 2 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

 Våtrom > Kjeller - hybel 2 > Bad/vaskerom > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt

 Våtrom > Kjeller - hybel 2 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

 Våtrom > Kjeller - hybel 2 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Ventilasjon

 Kjøkken > Kjeller - hybel 2 > Stue/kjøkken > [Gå til side](#)
Overflater og innredning

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Kjeller - hybel 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - hybel 3 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - hybel 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - hybel 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - hybel 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - hybel 3 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst feil i eiendomsverdi.no, riktig byggeår er 2008, oppgitt av eier og dokumentert med ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering/u tbedringer etter vannskade	Modernisering etter vannskade (2025) Etter vannskade i kjelleretasjen er det gjennomført riving, sanering / avfukting og full gjenoppbygging av berørte rom i hybel 2 og 3 (stue, kjøkken, gang og tilgrensende konstruksjoner). Arbeidene ble utført av Polygon AS på oppdrag fra Tryg Forsikring (skadenr. N0930230), og omfatter nye vegger, himlinger, gulv, listverk og overflatebehandling, samt demontering / remontering av kjøkkeninnredning og kontroll av elektriske og VVS-installasjoner. Det foreligger tilbud, bestilling og fakturadokumentasjon datert februar – april 2025, samt bildedokumentasjon av utførelsen. De berørte arealene fremstår nå som teknisk oppgradert og i tilnærmet ny stand (TG0 – TG1). Våtrom/kjøkken i hyblene er ikke berørt av arbeidene og står uendret fra tidligere rapport. Arbeidene ble kontrollert ved ferdigbefaring og rapporten er oppdatert etter ny befaring 28.10.2025.
------	--	---

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har glasert takstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er antatt fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger antatt utført med Thermomur 350-systemblokker, innvendig kledning av standard gipsplater, samt ett lag 8 mm fiberpuss utvendig over terrengnivå.

Fasadene er kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.

Konstruksjonen er gjenbygget.

Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer av PVC, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid og er utvendig stedvis oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftning av pakninger.

- Alle utvendige pakninger er etterfuget i 2024 iflg. eier.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - kjelleretasje

Vinduer av PVC, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftning av pakninger.



TG 2 Dører

Ytterdører og terrassedør av PVC, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 1 Dører - hybler

Entrè-dører av tre, med lyddemping (35dB) og B-30 brannmotstand, til hver hybel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 50 m2, med utgang fra stue.

Støpt betong mot grunn med fliser.

Det ble gjort en oppgradering ute på fliser/fuger på terrasser og trapper i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noe bom i fliser, samt noe oppsprukket fug og en sprukket flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må følges med på evt. utvikling og utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.

- Det er etter befaring utført stedvis utbedringer av flisfuger av eier.



Utvendige trapper av støpt betong med fliser og søylerekkverk målt til ca. 82 cm høyde.

Malt betongtrapp til kjellerinngang.

Det ble gjort en oppgradering ute på fliser/fuger på terrasser og trapper i 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er avvik:

- Det mangler håndløper i trappene.

- Det er registrert stedvis noe bom i fliser og oppsprukket fug, samt noe svertesopp og noen kosmetiske småskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.

- Håndløper anbefales montert.

- Det må følges med på evt. utvikling og utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.

- Det er etter befaring utført stedvis utbedringer av flisfuger av eier.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: flis/parkett
Vegger: malte plater/tapet
Tak: malte plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av Leca-plank mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:

- 2. etg: Loftstue - 44 mm
- 1. etg: Hall - 32 mm
- Kjellerhybler(H-1): Entrè/gang - 19 mm

Info: tidligere åpning mellom kjeller- og 1. etasje er kun tettet igjen og kan åpnes opp dersom det er behov/ønskelig med direkte tilgang mellom etasjene internt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, men bygget er utført med radonsperre uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG II Pipe og ildsted

Det er gasspeis i stue i 1. etasje.
Denne er ikke nærmere kontrollert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng - Hybler, fellesgang og felles teknisk rom.

Gulv: flis / parkett / laminat / betong
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Etter vannskade i kjelleretasjen (hybel 2 og 3) er berørte rom sanert, avfuktet og gjenoppbygget med nye gulv, vegger, himlinger og overflatebehandling. Arbeidene ble utført av Polygon AS på oppdrag fra Tryg Forsikring (skadenr. N0930230) og ferdigstilt våren 2025. Våtrom/kjøkken i hyblene er ikke berørt av utbedringene og står som tidligere.

Hybel 1 ble ikke berørt av vannskaden, men har tidligere fått nytt gulv i stue/kjøkken og soverom.

Det ble ikke gjennomført hulltaking i vegg mot terreng, da veggkonstruksjonen består av gipsplater montert direkte på Thermomur 350-systemblokker med betongkjerne.

Informasjon:

Tidligere åpning mellom kjeller og 1. etasje er fortsatt kun tettet igjen, og kan åpnes opp dersom det er ønskelig med intern adkomst mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert stedvis bom i fliser i fellesgang, samt noe oppsprukket fug.
 - Ventilasjonen fungerer tilfredsstillende, men tilluft til noen rom er noe begrenset (manglende spalte/ventil under dør).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må følges med på evt. utvikling og utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.
 - Luftsirkulasjon er enkelt å forbedre, for eksempel ved å åpne for en liten luftespalte i døren, slik at man oppnår bedre sirkulasjon og frisklufttilførsel.
 - Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av overflater og fuger for å opprettholde god funksjon over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn, fra byggeår.
Rekkverk i 2. etasje målt til ca. 95 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

- Det virker som om trappen kan mangle noe understøtting av trappevangen som står fritt eksponert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har formpressede dører.

Det er glass-skyvedører mellom hovedsoverom og omkleddningsrom, samt glass i dørene mellom hall og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noen dører har fått små bevegelsesavvik i karm/terskel over tid, noe som er vanlig ved naturlig treverk- og fuktbevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dørene fungerer som normalt, men en enkel justering av karm eller terskel vil gi optimal lukking og finish.



TG 1U Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

*Det er etablert en fiskedam med gullfisk i hallen.
Denne er ikke nærmere undersøkt.
(Se øvrig kommentar under punktet "Rom under terreng", dette gjelder også vedr. punktet lovliggheit ifht. utleieenheterne)

Følgende er opplyst av eier ang. beskrivelse av utleieenheterne:

- Hele kjeller er bygget radontett
- Himlingen i etasjeskille mellom 1. etasje og kjelleretasje er utført med 3-lag gipshimling, lydbøyler, lekter, isolering, Lecaplast som etasjeskille, trinnlydplater og parkett på gulv i 1. etasje
- Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller
- Takhøyden er ca. 2,5 meter
- Egne strømmålere til hver enhet er montert i teknisk rom

*Modernisering / utbedringer etter vannskade (2025)

Oppdatering 2025 – hybel 2 og 3:

Etter ferdigstilt utbedring av vannskade fremstår øvrige rom i hybel 2 og 3 (utenom våtrom) som nyoppbygde, med tørre konstruksjoner og fagmessig utførelse.

Det ble ved befaring 28.10.2025 ikke observert fuktskader eller sekundærskader.

Våtrom/kjøkken er ikke berørt av reparasjonene og står som tidligere.

Arealene vurderes nå å være teknisk oppgradert og uten registrerte avvik.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. - Hovedbolig fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusj, det var ikke tilkomst for å måle topp slukrist under badekar.

Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist dusj er målt til ca. 40 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er mindre avvik i fallforhold til sluk i forhold til forskriftskrav som gjaldt da boligen ble oppført. Slike forhold er vanlige i boliger fra denne perioden og påvirker ikke funksjonen i praksis.
 - Fugene viser stedvis naturlig aldring, og det anbefales normalt vedlikehold ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:
 - Vedlikehold av fug anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt. Det var ikke tilkomst for å kontrollere sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:
 - Det er registrert manglende fugging av servant/innredning mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må fuges mellom blindlokk/vegg/innredning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning. Gulvmontert toalett, badekar og dusjhjørne.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak og elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.

2. ETASJE > BAD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot soverom med fastmonterte garderobeskap som hindrer rør/el/stender-kontroll i vegg før hulltaking kan gjennomføres, samt vannfordelingsskap/-installasjon i samme vegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. - Hovedbolig fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist hjelpesluk.

Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist hjelpesluk er målt til ca. 61 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis noe mangelfull fug mellom gulv og terskel/karm/belistning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom.
- Fug må utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende fugging rundt rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rørgjennomføringer må fuges.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

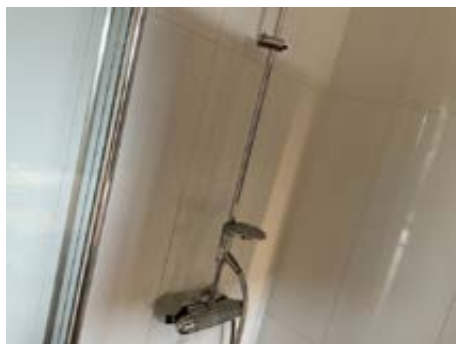
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:
- Det er registrert skader på dusjgarnityr, festet for hånddusjen er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft via åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot vanninstallasjoner i vaskerom, samt en belistning i gang som vil bli ødelagt ved hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

Generell

Vaskerom/biinngang - Hovedbolig fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Ikke tilkomst til måling av topp slukrist da innredning er montert over sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier/partier med motfall hvor vann vil samle seg noe før det renner til sluk, det vil samtidig være risiko for at vann vil kunne renne ut i tilstøtende kjøkkenrom før det renner til sluk.
- Det er registrert stedvis noe oppsprukket/mangelfull fug mellom gulv/vegg og bunn av lister/sokkel ved terskel, samt at det er mindre skader på lister/karm mot kjøkken som indikerer tidligere fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Det må foretas nærmere undersøkelser når rommet har tilgjengelig sluk, og utbedres etter behov.
- Det anbefales lekkasjesikring både ved kjøleskap, vannfordelingsskap og vaskemaskin.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt plastsluk, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt. Ikke tilkomst til kontroll av sluk da innredning er montert over sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er avvik:

- Manglende fugging rundt rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Rørgjennomføringer må fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt kjøle-/fryseskap.

Vannfordelingsskap for vannbårenvarme/tappevann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkshvener i vegg, tilluft fra spalte under dør til kjøkken og lufting via vindu.

1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkkeninstallasjoner.

KJELLER - HYBEL 1 > BAD

Generell

Bad i hybel - 1 fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER - HYBEL 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er malt.

Det er fliser på vegg med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

- Det er registrert småskader på veggoverflater rundt dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv foran dusjkabinett.

Antatt oppkant dørterskel til gulv foran dusjkabinett er målt til ca. 18 mm.

Ikke tilkomst til måling av topp slukrist da dusjkabinett stod over sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - 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.
 - Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er registrert stedvis løse fliser og fliser med bom flere steder i våtrommet.
- Det er registrert både oppsprukket og stedvis noe manglende flisfug.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJELLER - HYBEL 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport



KJELLER - HYBEL 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt plastsluk, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Begrenset tilkomst da dusjkabinett stod over sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Manglende fugging rundt rørgjennomføringer under vask og ved toalett.

Konsekvens/tiltak

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

Rørgjennomføringer må fuges.



KJELLER - HYBEL 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert kverntoalett (ikke nærmere kontrollert) og dusjkabinett.
Vannfordelingsskap bak fastmontert speil (ikke nærmere kontrollert), samt varmtvannstank.

KJELLER - HYBEL 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- I tillegg så står dusjkabinettet tett foran avtrekksventilen og begrenser ventilens effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER - HYBEL 1 > BAD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg/gulv.

KJELLER - HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i hybel - 2 fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER - HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

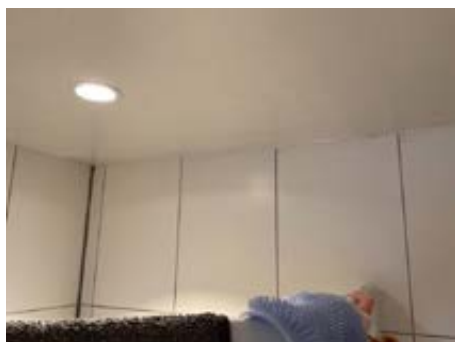
Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



KJELLER - HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist hjelpesluk.

Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist hjelpesluk er målt til ca. 36 mm.

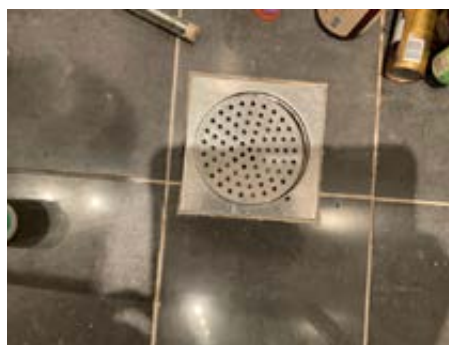
Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er påvist avvik i fuger.

- Det er registrert stedvis svertesopp og riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
 - Overflater må rengjøres.
- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom
- Oppsprukket/dårlig fug må utbedres.



Tilstandsrapport



KJELLER - HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse/ingen øvrig dokumentasjon.

Hjelpesluk er ikke kontrollert, fikk ikke opp slukristen uten å ødelegge den.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Manglende fuging rundt rørgjennomføringer under vask, samt rundt vannrør til toalett og til/fra varmvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Rørgjennomføringer må fuges.



KJELLER - HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.

Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap, varmtvannstank og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert svellinger på innredning.
- Fronter er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede/skadde materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fronter må justeres.



Tilstandsrapport



Bad/vaskerom i hybel - 3 fra 2008.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER - HYBEL 3 > BAD/VASKEROM

TG 2

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er registrert en flis over dørlist mot dusj som har beveget seg og er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



KJELLER - HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER - HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG IU

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkkeninstallasjoner.

KJELLER - HYBEL 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport



KJELLER - HYBEL 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist hjelpesluk.

Antatt oppkant dørterskel til topp slukrist hjelpesluk er målt til ca. 36 mm.

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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom

KJELLER - HYBEL 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse/ingen øvrig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

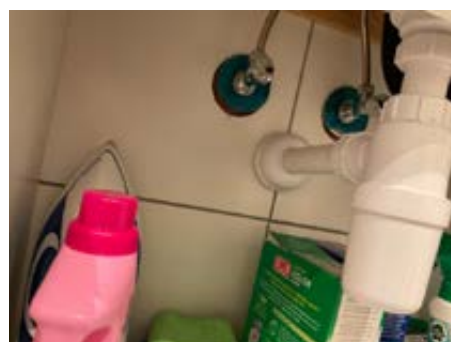
Manglende fuging rundt rørgjennomføringer under vask, samt rundt vannrør til toalett og til/fra varmvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

Rørgjennomføringer må fuges.



KJELLER - HYBEL 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.

Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap, varmtvannstank og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er registrert noe mindre svellinger på innredning.
- Fronter er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede/skadde materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fronter må justeres

Tilstandsrapport



KJELLER - HYBEL 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER - HYBEL 3 > BAD/VASKEROM

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot gang med opplagring som forhindret at hulltaking kan gjennomføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken - Hovedbolig

Vannrør og avløpsrør av plast.

Vegger: malte plater

Tak: malte plater

Gulv: parkett

Kjøkken med slette fronter, fra byggeår.

Heltre benkeplater.

Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap.

Vannrør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER - HYBEL 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken - Hybel 1

Kjøkkenet har parkett på gulv, gips på vegg og i tak.

Innredningen har profilerte fronter og benkeplater av laminat.

Det er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, frys- og kjøleskap, samt vaskemaskin.

Vannrør og avløpsrør av plast.

Vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert avvik i benkeplater, manglende fuging og manglende sokkel, etc. som får kjøkkenet til å fremstå noe uferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å rengjøre filter.

KJELLER - HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken - Hybel 2

Kjøkkenet har parkett på gulv, gips på vegg og i tak.
Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er utstyrt med komfyr med platetopp, frittstående frys- og kjøleskap.

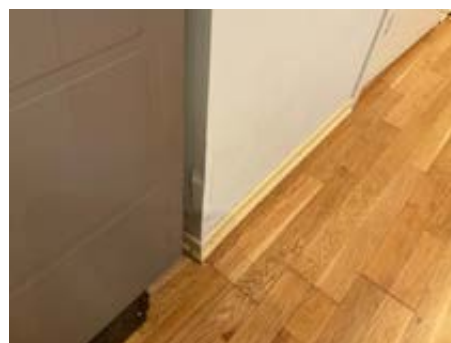
Vannrør og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



KJELLER - HYBEL 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noe svakt avtrekk.

Tilstandsrapport



KJELLER - HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noe svakt avtrekk, samt noe provisorisk tetting av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å rengjøre filter, samt gjøre nærmere undersøkelse rundt årsak og løsning med provisorisk tetting.



KJELLER - HYBEL 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken - Hybel 3

Kjøkkenet har parkett på gulv, gips på vegg og i tak.
Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, frittstående frys- og kjøleskap.

Vannrør og avløpsrør av plast.

Vannstoppsystem.

KJELLER - HYBEL 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast, besiktiget i vannfordelingsskaper i/mot våtrom der det var tilkomst

Varmesentral med vannrør for varmtvann og vannbåren varme er lokalisert med lukket skap i teknisk rom i kjeller.

Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres Waterguard.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige og besiktigede avløpsrør av plast fra byggeår.

Stakeluke lokalisert i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er veggventiler, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via våtrom/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Naturlig luftsirkulasjon med tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG 1 Varmesentral

Varmesentral med vannrør for varmtvann og vannbåren varme er lokalisert med lukket skap i teknisk rom i kjeller.

Anlegget er luft til vann-basert og tilknyttet varmelagring i Oso-sentraltank i teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er 2 stk. ca. 120 liters varmtvannstanker fra Oso plassert på bad i to av hyblene, samt en varmtvannstank-sentral på ca. 200 liter fra Oso. Prod. år: 2008

Tankene er plassert med åpen tilkomst for kontroll i hvert av rommene.

TG IJ Andre installasjoner

Det er gasspeis i stue i 1. etasje, med gass-uttak til stek og kok på kjøkken, samt uttak til gassgrill på terrasse.
Det er 2,4 m3 gasstank nedgravd i hagen.
Det foreligger avtale med gassleverandør, tank eies av huseier.

Dette er ikke nærmere kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle gulv i kjeller- og 1. etasje. Vannfordelingsskap for gulvvarme-sentral er plassert i teknisk rom i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedboligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Automatisk måler montert i 2018. Sikringsskap er plassert i vaskerom og i teknisk rom i kjeller.

Hyblene har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Automatiske målere montert i 2017. Sikringsskap er plassert i entrè/gang i hver hybel, og i teknisk rom i kjeller..

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. 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?
Nei

Generell kommentar

- Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no
- Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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.

Det er montert røykvarsling og håndslukkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Det er antatt grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast er observert uten klemlist enkelte steder. Dette har normalt liten betydning for funksjonen, men montering av klemlist vil gi en penere avslutning og noe bedre beskyttelse mot løv og skitt bak platen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Klemlist bør monteres der dette mangler.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt stripefundament med grunnmur av betong utført med Thermomur 350-systemblokker med betongkjerne og armering, innvendig kledning av standard gipsplater, samt ett lag 8 mm fiberpuss utvendig over terrengnivå, fra byggeår.

Konstruksjonene er gjenbygget, uten mulighet for kontroll.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er betongvegger, for trappenedgang til kjeller, samt for øvrige terrengnivåer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Dette gjelder mur fra terrasseplattning mot garasje som er over 50 cm høyde uten rekkverk.
- Øvrige forstøtningsmurer har rekkverk målt til ca. 77 og 88 cm høyde, som avviker fra kravet om minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverkshøyder må endres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plen, beplantning, fontene, betongtrapper, terrasse, forstøtningsmurer for trapp til kjeller, samt steinlagt innkjørsel til garasje.

Terrenget er registrert opparbeidet med fall fra boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.

Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Iht. ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje på ca. 32 m2, fra 2008.

Oppført med stripefundament og støpt gulv i betong.

Yttervegger antatt utført med Thermomur systemblokker, innvendig kledning av standard gipsplater, samt ett lag 8 mm fiberpuss utvendig over terrengnivå.

Glasert takstein som takteking.

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium fra byggeår.

Vinduer av PVC, med 2-lags glass

Ytterdør av PVC, med 2-lags glass.

Elektrisk garasjeport i aluminium.

Ikke nærmere vurdert.

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



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

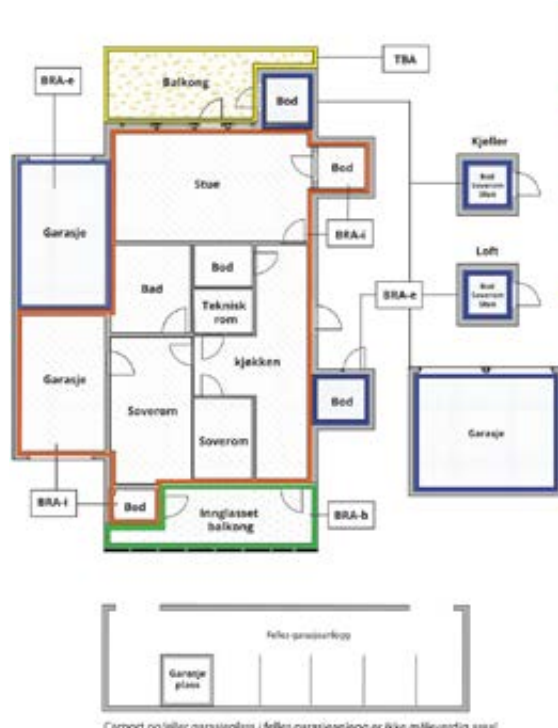
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	119			119	
1. Etasje	170			170	50
Kjelleretasje u/terreng		21		21	
Kjeller - hybel 1	65			65	
Kjeller - hybel 2	36			36	
Kjeller - hybel 3	53			53	
SUM	443	21			50
SUM BRA	464				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, tv-stue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, soverom 5, omkleddningsrom		
1. Etasje	Entré/hall, gang, bad, vaskerom/biinnegang, stue/kjøkken, stue		
Kjelleretasje u/terreng		Felles entré/gang, teknisk rom	
Kjeller - hybel 1	Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller - hybel 2	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller - hybel 3	Entré, stue/kjøkken, soverom, gang 2, bad/vaskerom		

Kommentar

- Ekstern garasje er egen bygning på ca. 32 m² (medtatt under eget punkt under BRA-e).
- Terrasseplating med utgang fra stue er på totalt ca. 50 m² (medtatt og fordelt under TBA)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det forelår ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaring så mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for nybygg og garasje bygget i 2008.

2. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning (fra 2008);
- gang er åpnet opp slik at det i dag er trapperom/stuekrok, bod er gjort om til dagens soverom 1, tidligere soverom 3 er gjort om til omkleddingsrom, åpent ned er gjort om til dagens soverom 6 og loftstue er delt av til et nytt dagens soverom 5 vegg i vegg med dagens soverom 6.

1. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning (fra 2008);
- ingen

Underetasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning (fra 2008);
- med unntak av gang til inngangsdør er hele kjelleretasjen avvikende fra gjeldende tegninger, det er bl.a. bygget 3 boenheter for utleie og et tilpasset felles teknisk rom.

Dette er ikke byggemeldt.

(Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å bygge bad i kjeller. Dette gjelder kun når badet skal bygges i en del av huset som allerede anses som oppholdsrom. Hvis ikke, vil dette innebære en bruksendring, noe som er søknadspliktig).

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dette gjelder byggemeldte og godkjente tegninger ifbm. nybygg i 2008.

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)
Enebolig	452	12
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør
	Eirik Bjorheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	27	180		0	852.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Gudes vei 24

Hjemmelshaver

Bjorheim Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et etablert og populært boligområde på Stokka med nærhet til Litla Stokkavatnet.
God offentlig kommunikasjon.
Kort vei til dagligvarebutikk, idrettsplass, barnehage, etc.

Barnevennlig med lite trafikk, lekeplasser og grøntområder på feltet.
Fotballbaner på Lassa, turnhall og DNB Arena, og skoler ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Reguleringsplan for området begrenset av Chr.Skredsvigs vei, G.Vigelandsvei, E39 og parkbelte.
PlanID: 2371

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt på ca. 853 m² (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, fontene, betongtrapper, terrasse, forstøtningsmurer for trapp til kjeller, samt steinlagt innkjørsel til garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.06.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.06.2024		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med offentlig info/dokumentasjon	11.06.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2024	
2	14.06.2024	
3	16.09.2024	
4	13.11.2025	
5	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ES1978>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0292/25	

Selger 1 navn	
Eirik Bjorheim	

Gateadresse	
Hans Gudes vei 24	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4023

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: 12-0292/25

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3 leiligheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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
Eirik Bjorheim	39d3dd66799e2d5e3ada 481057abad8d309174fc	03.11.2025 16:05:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0292/25

- 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

Hans Gudes vei 24 - Nabolaget Stokka/Duegården - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Stokka kirke	6 min	🚶
Linje 14, X73	0.5 km	
Stavanger stasjon	8 min	🚆
Linje F5, L5	3.1 km	
Stavanger Sola	19 min	🚆

Skoler

Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.)	11 min	🚶
90 elever, 9 klasser	0.9 km	
Eiganes skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
545 elever, 37 klasser	0.9 km	
Lassa skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
330 elever, 16 klasser	1.3 km	
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)	20 min	🚶
180 elever, 8 klasser	1.7 km	
Kannik skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
657 elever, 37 klasser	3 km	
Wang Toppidrett Stavanger	20 min	🚶
175 elever, 6 klasser	1.7 km	
St. Svithun videregående skole	21 min	🚶
616 elever, 22 klasser	1.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	7 min	🚶
-----------------------------	-------	---

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

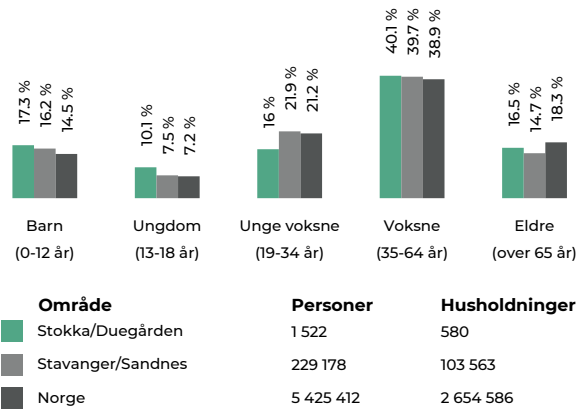
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hakkebakkeskogen private bhg. Stokka (1-5 år)	6 min	🚶
20 barn	0.5 km	
Stokkatunet barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
42 barn	0.5 km	
Stokka barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
102 barn	0.6 km	

Dagligvare

Coop Extra Eiganes	9 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km	
Helgø Meny Stokka	8 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.7 km	



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

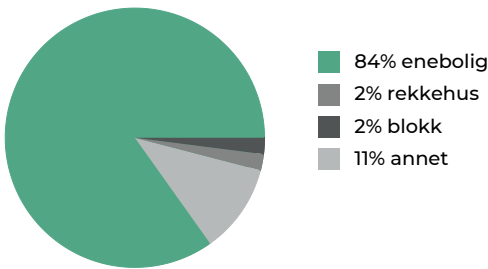
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Gustav vigelandsvei balløkke	5 min ⚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Stokkabrautene balløkke	10 min ⚶
Ballspill	0.8 km
🚶 SATS Herbarium	6 min 🚲
🚶 EVO Kannik	7 min 🚲

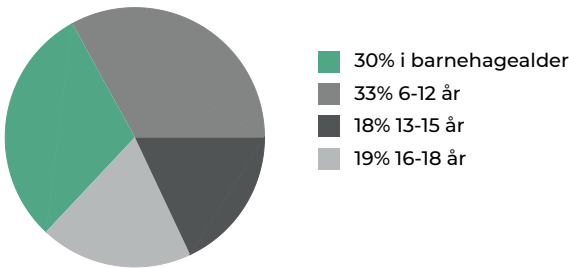
Boligmasse



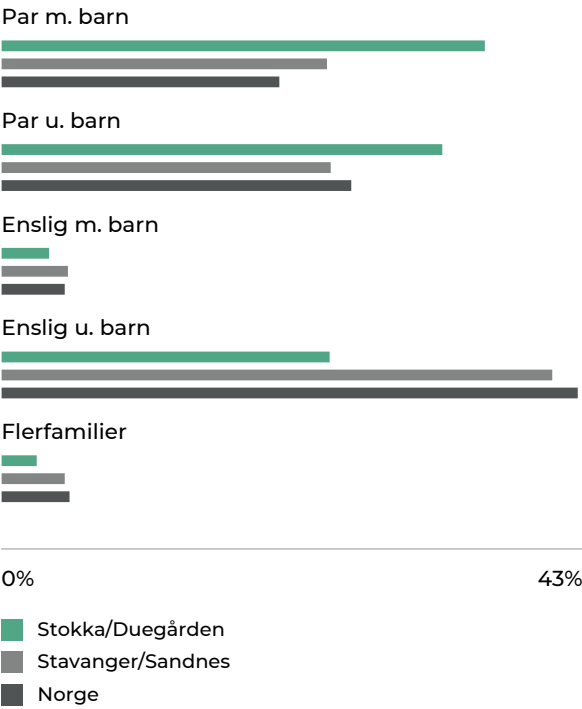
Varer/Tjenester

📖 Herbarium	6 min 🚲
📖 Vitusapotek Tasta	6 min 🚲

Aldersfordeling barn (0-18 år)

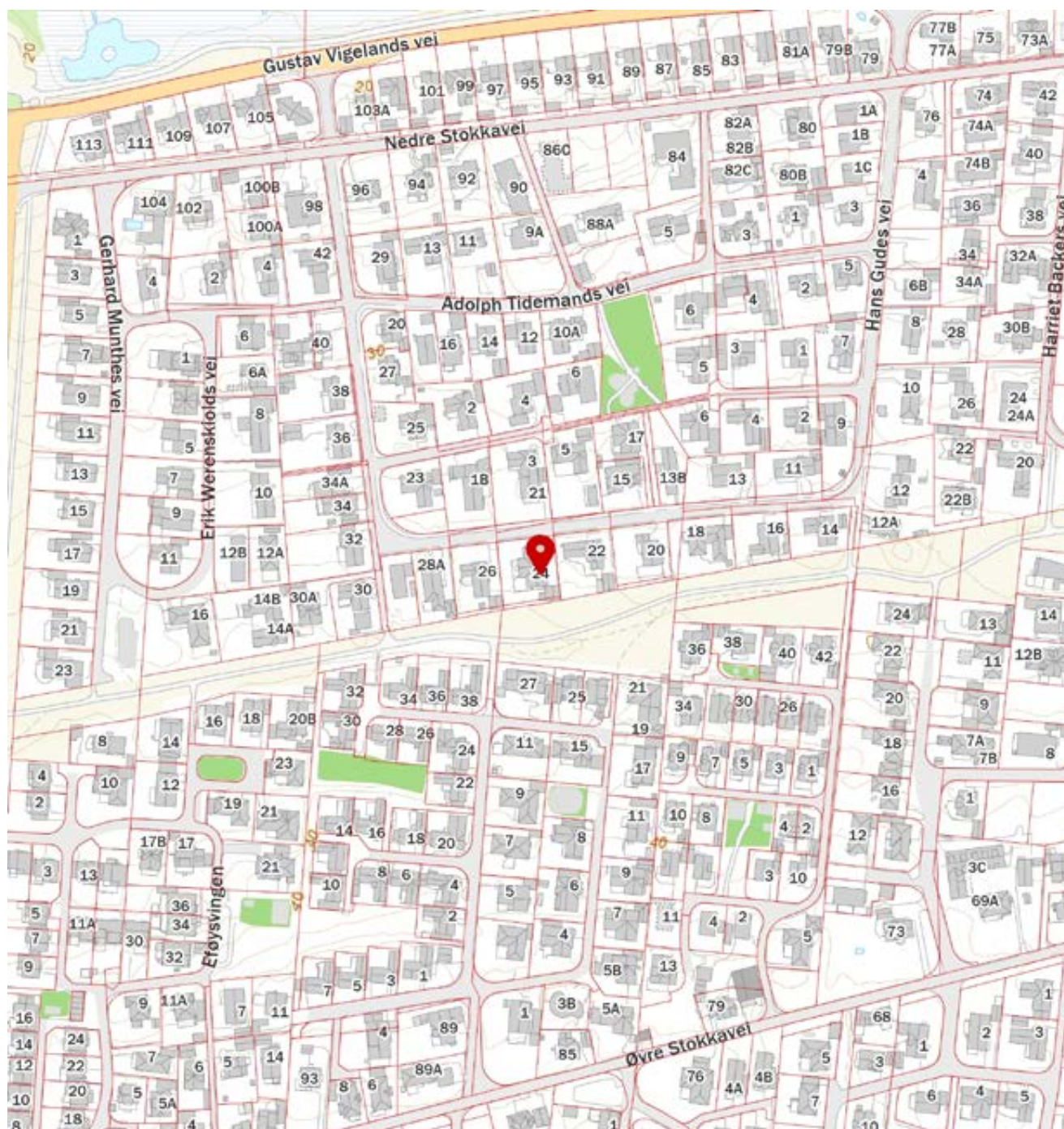
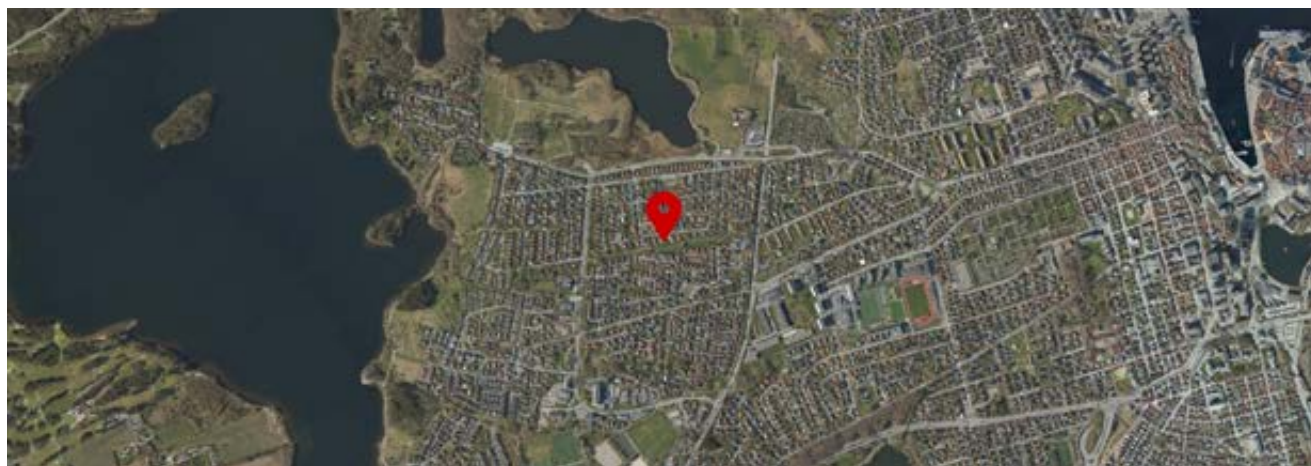


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

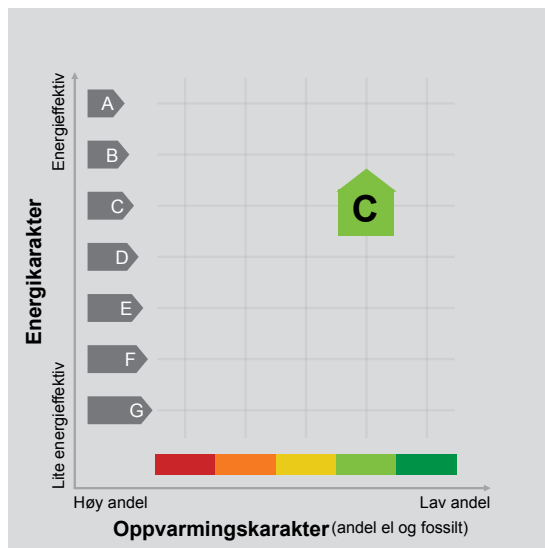


ENERGIATTEST

erik bjørheim



Adresse	Hans Gudes vei 24
Postnummer	4023
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4885376
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187624
Dato	06.11.2025



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 27/180/0/0

Dato: 2024-05-31

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



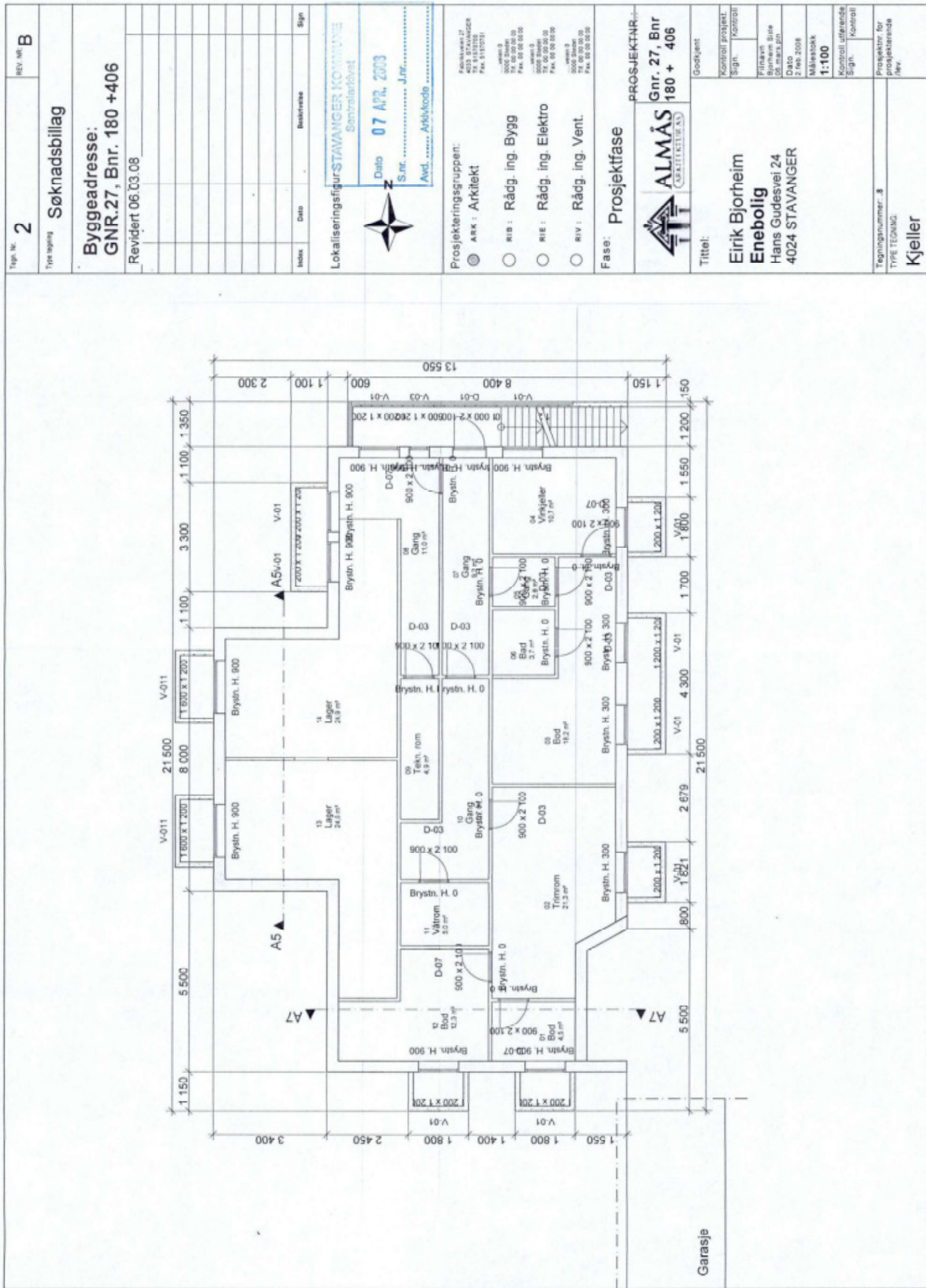
Oversiktskart

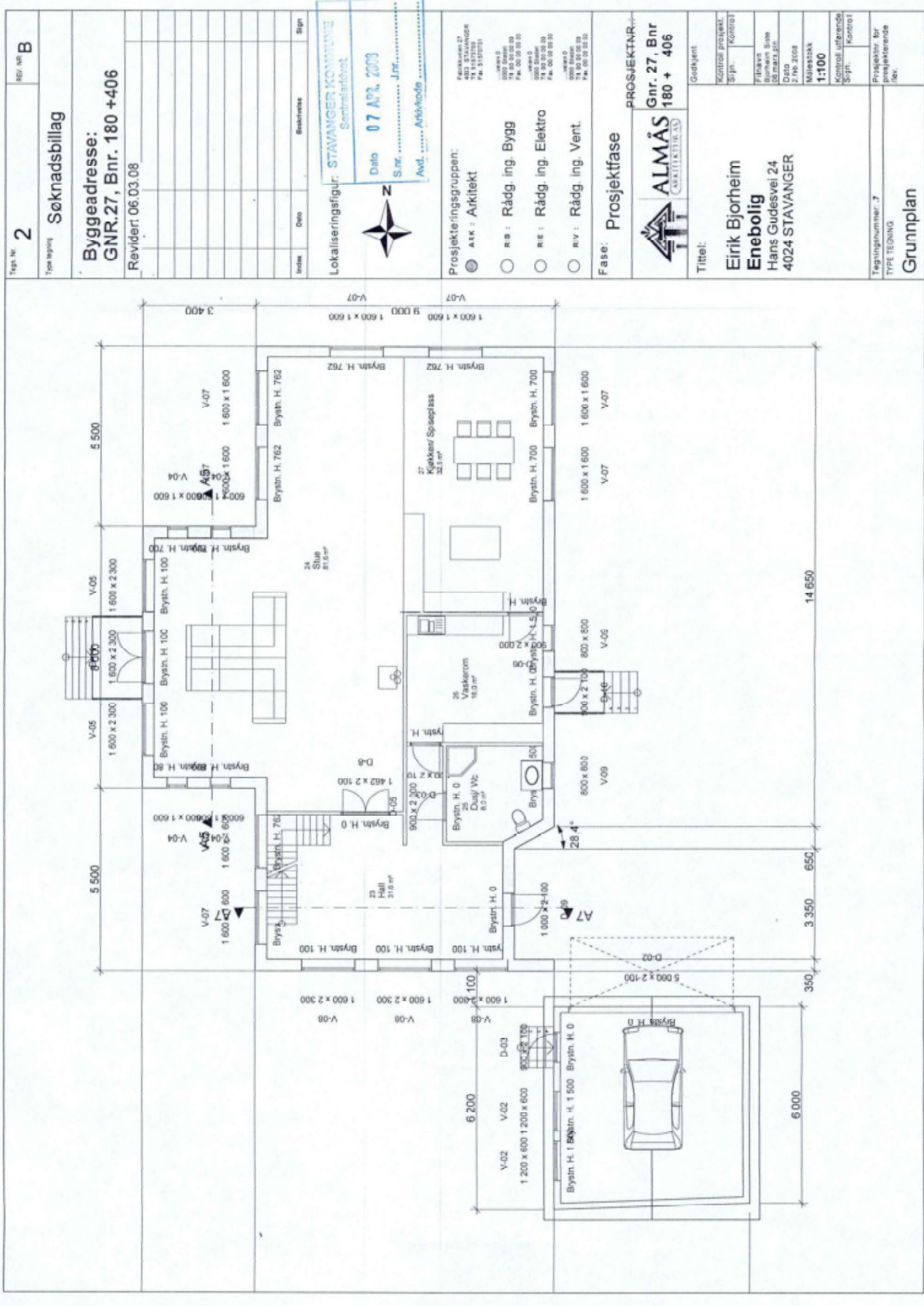


Adresse: Hans Gudes Vei 24, 4023 Stavanger
Gnr/Bnr: 1103/27/180/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 853 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransdato: 31.05.2024

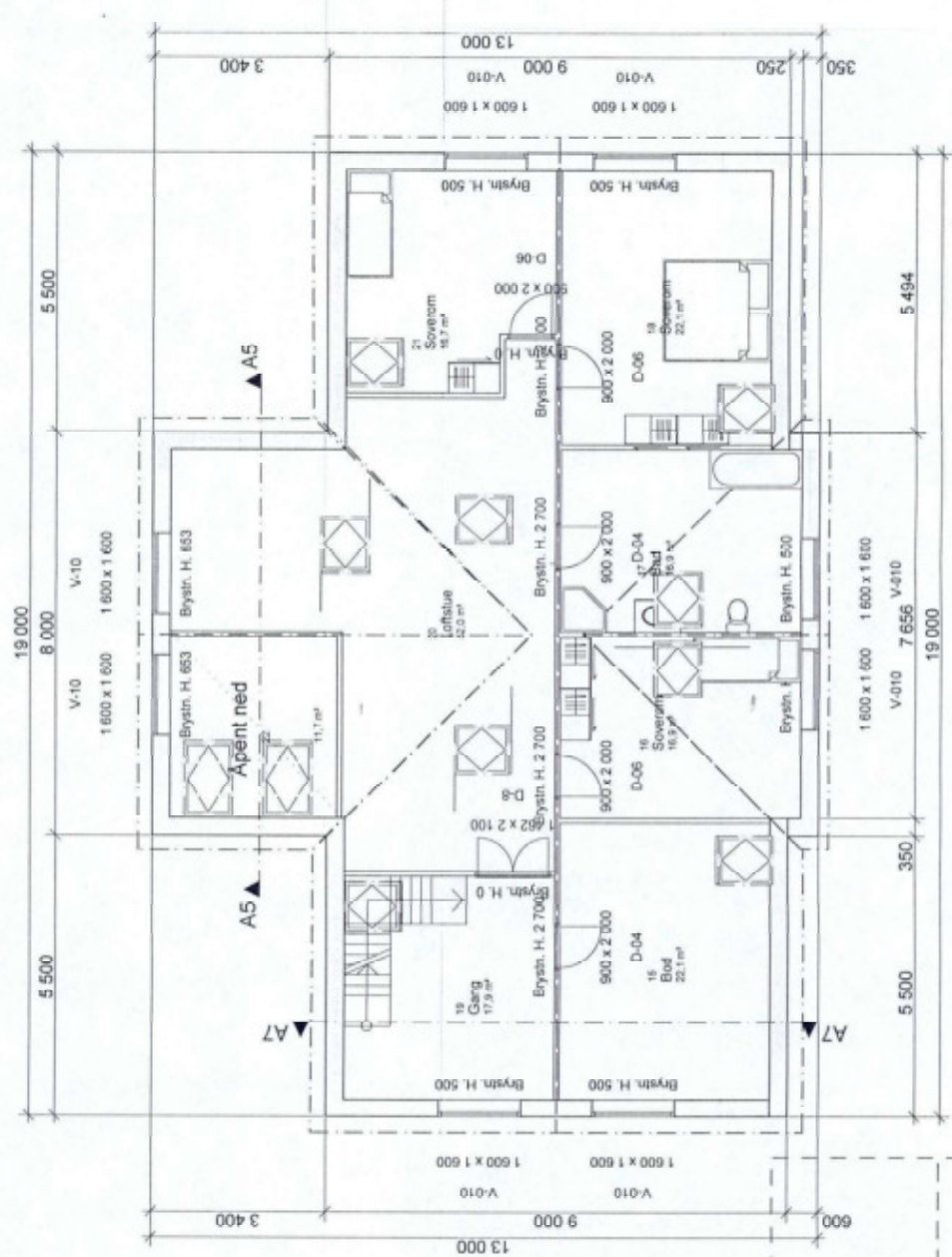






Tegn. Nr. 2		REV. NR. B
Type tegning Søknadsbilag		
Byggeadresse: GNR.27, Bnr. 180 +406		
Revidert 06.03.08		
Index	Dato	Endret av
		Sign
Lokaliseringsfigur: STAVANGER KOMMUNE Sentralanløp		
Dato 07 APR. 2003		
S.nr. J.nr.		
Avt. Arkitekt		
Prosjekteringsgruppen: ARK : Arkitekt		
RB : Rådg. ing. Bygg		
RE : Rådg. ing. Elektro		
RV : Rådg. ing. Vent.		
Fase: Prosjektfase		
PROSJEKTAR: GNR. 27, Bnr 180 + 406		
Tittel: Eirik Bjørheim Enebolig Hans Gudestveit 24 4024 STAVANGER		
Godkjent: Kontroll prosjekt Sign. Kontroll Fiksjon Børnsm. Side 08 mars 2008 Dato 2 fe 2008 Målestokk 1:100 Kontroll utførende Sign. Kontroll Prosjekt for prosjekterende /rev.		
Tegningnummer: 7		
TYPE TEIUNG		
Grunnplan		

Tegn. Nr. 2		REV. NR. B
Type tegning Søknadsbilag		
Byggeadresse: GNR.27, Bnr. 180 +406		
Revidert 06.03.08		
Index	Dato	Beskrivelse
		Sign
Lokaliseringsfigur: STAVANGER KOMMUNE Sentralkortet		
Dato 07 APR. 2003		
Znr. Jnr.		
Avd. Arkkode		
Prosjekteringsgruppen: ARK : Arkitekt		
RIB : Rådg. ing. Bygg		
RIE : Rådg. ing. Elektro		
RIV : Rådg. ing. Vent.		
Fase: Prosjektfase		
PROSJEKTNR. Gnr. 27, Bnr 180 + 406		
Tittel: Eirik Bjorheim Enebolig Hans Gudesvei 24 4024 STAVANGER		
Godkjent		
Kontroll prosjekt	Sign.	Kontroll
Eirik Bjorheim		
Enebolig		
Hans Gudesvei 24		
4024 STAVANGER		
Målestokk 1:100		
Kontroll utførende	Sign.	Kontroll
Prosjektør for prosjekterende		
Tegningsnummer: 8		
TYPE TEGNING Loft		



Byggeadresse: Hans Gudestræde 24
GNR.27, Bnr. 180 +406

Revident 06.03.08

Lokaliseringstegn **STAVANGER KOMMUNE**
Sentralarkivet

Data 07 APR. 2003

5. nr. J.nr.

Avdel. Aktivkode

Publications: 27
 0011-0717 (print)
 0011-0717 (online)
 Fax: 011 570334

○ **ans: Rådq. ing. Bygg**

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99

○ RIV : Rådg. ing. Vent.

Phase: Projektphase

PROSJEKTNR. 1

Gnr. 27, Bnr
180 + 406

Snitt A-7

Tittel:

Eirik Bjorheim
Enebolig
Hans Gudesvei 24
4024 STAVANGER

bedrijfskijent

Control projects:

Design.	Control
---------	---------

1149

6 marks plus

Feb. 2018

100

Control utterances

1

rojektör, kor
rojektör, kor

42

1

BYGGEKART

Gnr: 27
Bnr: 180
Adresse: GJØSTEINS GATE 5
Areal: 852.1m²
Hjemmelshaver: BJØRHEIM EIRIK
GOA LINDA
Målestokk: 1:500
Plan ID / Formål: 431 /

(Korrekt målestokk avhenger av utskrift. Kontroller derfor målestokk mot målestaven under kartbildet.)

074/07 EB/JA G 27 B.180
STUGR. 191207UPN

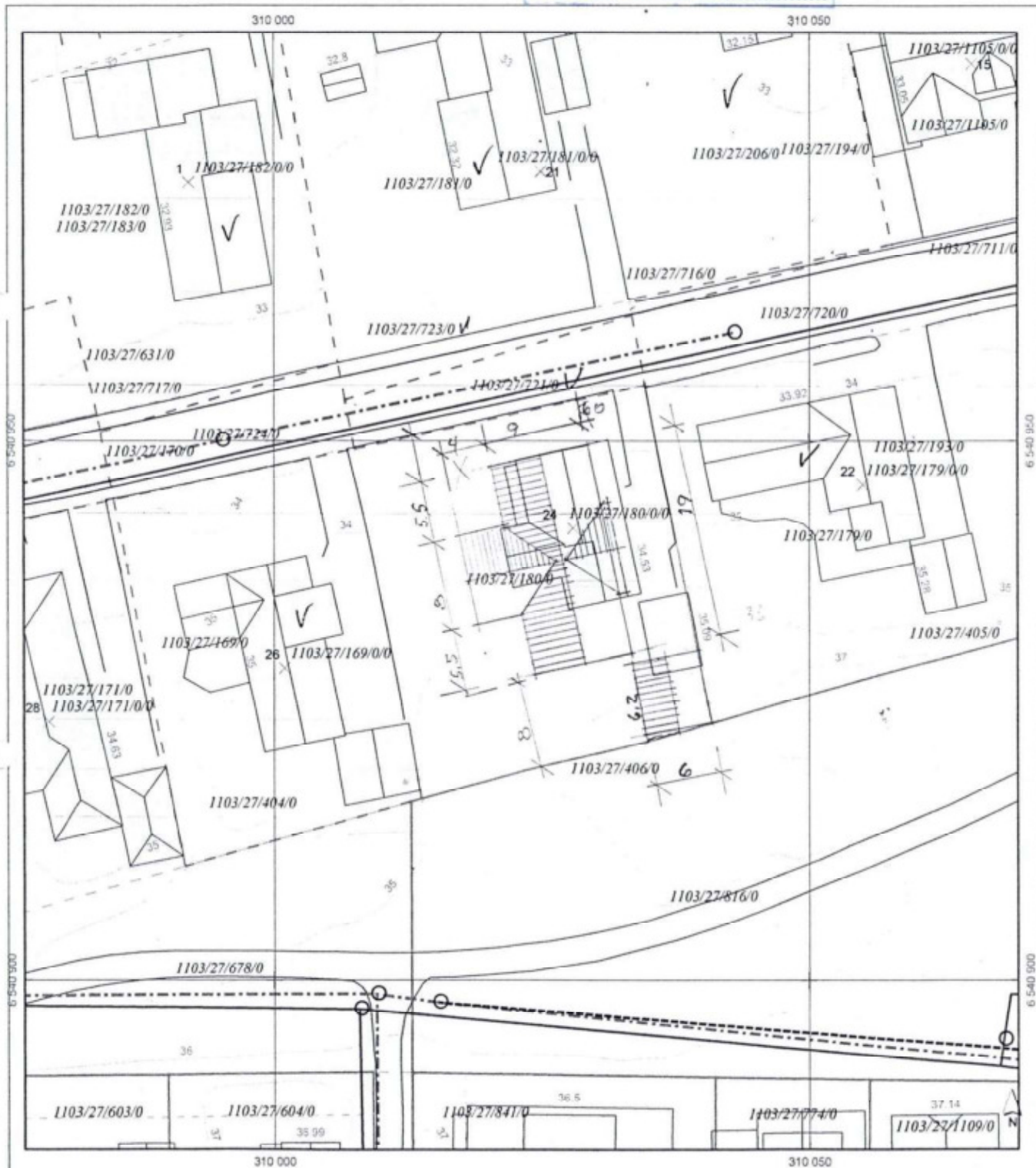
T 074 07 303 BL 1

Sentralarkivet

Dato 13 FEB. 2003

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode



Om dette kartet:

Høydegrunnlag NN 1954

Ekvidistanse 1 meter

Koordinatsystemet refererer seg til Euref 89

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 garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

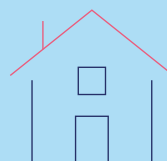
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 12-0292/25

Adresse: Hans Gudes vei 24, 4023 STAVANGER, gnr. 27,
bnr. 180 og 406 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 48434848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/