

notar



STAVANGER

Musegata 68

Annen næringseiendom | BRA-i/BRA Total 314/314 kvm | 0 soverom

Totalpris kr. 6 000 000,-

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

Vi kjenner dem alle.



unnfalt





Gammelt bakeri med muligheter på Våland



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	19
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	27
Vedlegg	34
Budskjema	68

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Musegata 68, 4010 STAVANGER
Prisantydning	Kr 6 000 000,-
Totalpris	Kr 6 000 000,-
BRA-i/BRA Total	314/314 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Annen næringseiendom
Byggeår	1933
Soverom	0
Etasje	3



Din megler



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner

lsb@notar.no
954 36 966



Musegata 68

Plantegning

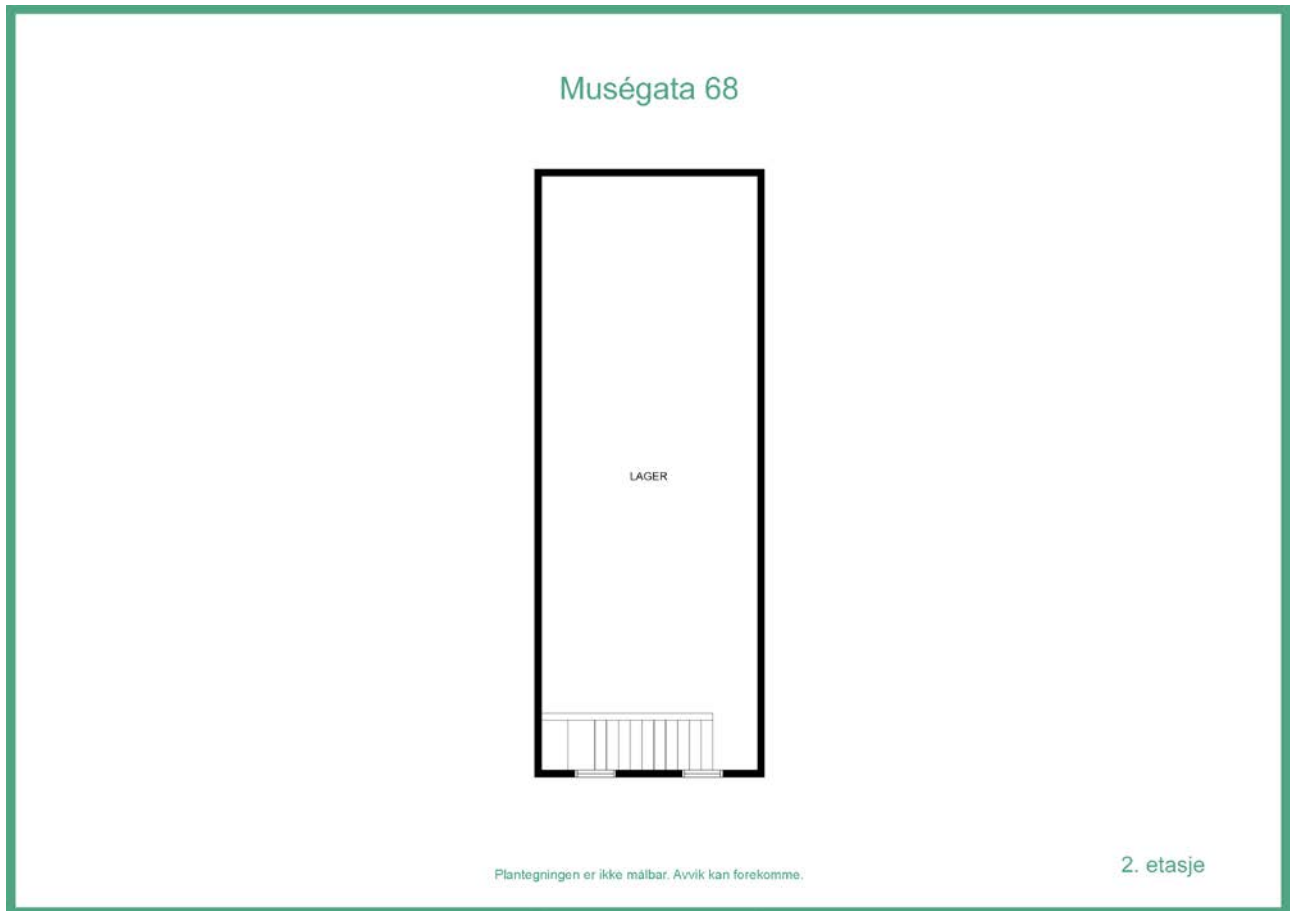


Muségata 68



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1. etasje



Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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

















Velkommen til Musegata 68

Gammelt bakeri som er regulert til bolig. I dag er det registrert som annen forretnings bygning. Passer perfekt for den som vil kombinere egen næringsvirksom og evt. ønsker å ha egen bopel. Utbyggere/ Eiendomsutviklere bør ha muligheter for å skape noe spennende her.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Sentralt på Våland. Lett adkomst til sentrum, buss og tog.

ADKOMST

Musegata er en sentral adkomstvei på Våland. Perfekt om du vil ha det som bruke det som bolig eller næring.



Musegata 68

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Musegata 68, 4010 STAVANGER

Oppdragsnummer

12-0223/26

Selger

Brede Lima

Matrikkel

Gårdsnummer 56, bruksnummer 1261, seksjonsnummer 3, i Stavanger kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Annen næringseiendom

Energiklasse

G

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl.

mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt

Eiet tomt på 350 kvm.

Beskrivelse av tomt

Felles tomt med de andre seksjonene. Hovedsak bygninger Musegata 68, 70 og 72

Takst

Tilstandsrapport datert 21.09.2026. utført av Tor Arve Lea.

Byggeår

1933

Byggemåte

Byggemåte: 1934 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging) Hovedbakeri ble bygget i 1953 men gammel del er fra 1933
Grunnmur: teglstein
Yttervegger: Yttervegger av tegl, platekledd utvendig.
Etasjeskiller: Trebjelkelag og støpte gulv.
Tak: Flat tekking tekket med protanbelegg.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Modernisering og påkostninger

Taktekking i fra 2007

Regulerings- og arealplaner

En reguleringsplan sier ikke alltid hva som er faktisk bruk av en eiendom –reguleringsplanen forteller hva som er ønsket bruk i fremtiden. Bakeriet er lovlig drift og har vært det i «uminnelige tider». Den dagen det ikke er ønskelig med denne driften, må ny bruk være bolig.
Pipen i seg selv legger ingen begrensinger for bruk av eiendommen (forutsatt at tekniske krav i lovverk er tilfredsstilt). Ved en eventuell søknad om riving av pipen vil verneverdien bli vurdert.

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

Oppvarming

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 gate rett utenfor

Vei/Vann/Kloakk

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Bebyggelse

Gammelt bakeri som har vært bruk som kontorlokaler og lager de senere år. Bygget er i dag regulert som bolig.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. Selve bakeriet ble bygget i 1953 med godkjente tegninger. Siden ble bygget seksjonert i 2018 slik bruken er i dag. Bruken i dag er annerledes enn de godkjente tegningene og skulle det oppstå problemer med dette så overtar kjøper denne risikoen. Nåværende eier fikk godkjennelse på sitt bruk som var kontor og lager. Bygget er i dag regulert til bolig og må hvis ny kjøper ønsker dette innredes og tas i bruk som dette med de krav som stilles i 2026.

Tekniske installasjoner

Kun toalett og kjøkken med enkel funksjonell installasjon med rør og ventilasjon.

Innhold

Kjeller: Åpent kjellerrom, bod, bod 2
1.etg.: Hall, kontor, kontor landskap, kjøkken,toalettrum, lagerrom
Loft :Uinnredet loft

Standard

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapport:

- Utvendig > Taktekking

Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkingen har innvendige renner uten tilstrekkelig fall til nedløpsrør. Dette avviket krever årlig eller halvårlig ettersyn for å holde rennene rene, slik at avrenningen fungerer etter intensjonen.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er registrert feil fall til nedløp samt gjengroing av både innvendig og utvendig renne. Beslag rundt gesimser er utført med laskeskjøter. Takhatter av sink er av eldre dato med begrenset restlevetid.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Platene er fra rundt 1987, noe som tilsier en alder på rundt 40 år. På nedsiden er det registrert sprekker i murfasaden i tilknytning til overgangen mot fabrikkpipen.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Ytterdører
Det er stedvise deformasjoner i dørene.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Overflater - gulv
Overflater som benyttes som lager og i kjeller har behov for oppdateringer.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Overflater i lager og kjellerpartier er slitte med behov for oppdateringer.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er observert borebuiellespor i etasjeskille av tre (gulv til loft).

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er påvist symptomer som løse fliser og misfarging, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning Kjøkkeninnredning med forventbar slitasjegrad jf. alder.

- Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr Toalett og vask er fra 1970-tallet. Blandebatteriet er av nyere dato.

- Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav

Helse, miljø og sikkerhet

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet grunnet avvikende trinnhøyder, noe som gjør den vanskelig å bruke og kan medføre økt risiko for fall.

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Avvik: Næringsbygg med andre krav enn det som er gjeldende for boliger. Krav kan ofte være relatert til type næring.

INNVENDIG:

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Arealer

BRA - i: 314 m²

BRA totalt: 314 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Åpent kjellerrom, bod 1 og bod 2

1. etasje

BRA-i: 185 56 m² Hall, kontor, kontor landskap, kjøkken, toalett rom, lager Uinnredet loft

Økonomi

Prisantydning

Kr. 6 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 17 446,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Avgiften fordeles på to terminer.

Formuesverdi - Primær

Kr. 569 100,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger

kr. 6 000 000,- (Prisantydning)

kr. 150 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 151 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 151 090,- (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:

09.11.2018 - Dokumentnr: 1534328 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 324/503

Grunnboksdato

04.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Anbefales å studere tilstandsrapport og reguleringsplan med bestemmelser.

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Legalpant

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

EIERBEGRENSNING

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

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

05.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

Megler

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner
Epost: lsb@notar.no

Viktig informasjon

Sentrale lover

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av

kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

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>

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Musegata 68

Vedlegg

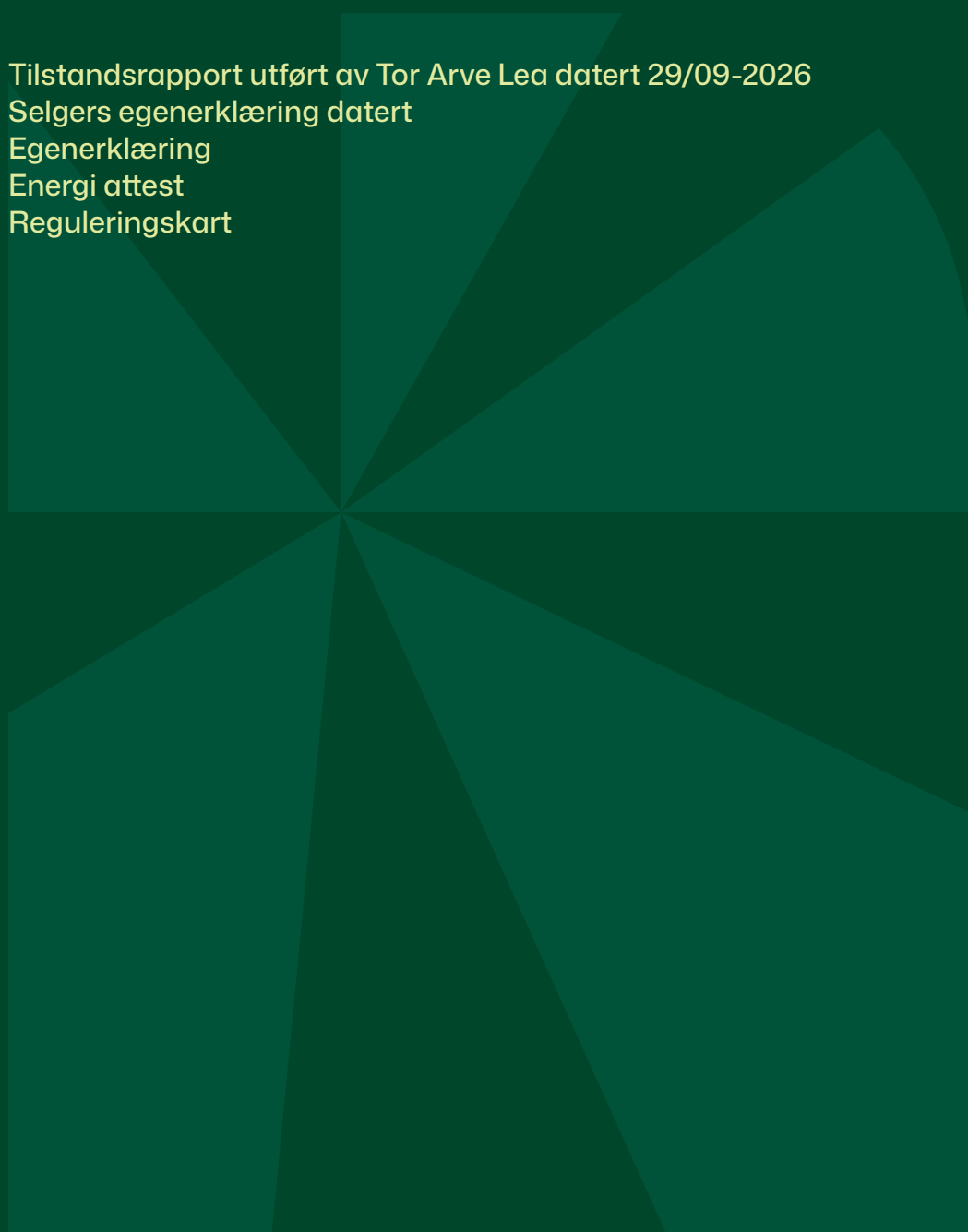
Tilstandsrapport utført av Tor Arve Lea datert 29/09-2026

Selgers egenerklæring datert

Egenerklæring

Energi attest

Reguleringskart



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	NOTAR SENTRUM STAVANGER		Oppdragsnr.	12-0248/26
Adresse	MADLAUTEN 10			
Postnr.	4010	Sted	STAVANGER	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja ☐				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	År _____ Mnd _____	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?			IF. FOMRING	
Selger 1 Fornavn			BREDE	
Selger 1 Etternavn			LIMA	
Selger 2 Fornavn				
Selger 2 Etternavn				

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nerløp fra terrasse inn i kjeller (grave ned å støpe over)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før jeg kjøpte huset. 68 (Bakeri, rotter)

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra tak.

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taktekking hele taket, nye beslag, renner utført ca. 2007

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Gulv & Tak 7/8 - Villaservice 7/8 Tronstein Viste

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt el-anlegg i 1988

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Vetterhus Sola / HARALD HAALAND

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

3

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført Kontroll av el-anlegget etter 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selzer:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleidel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

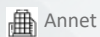
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

Tilstandsrapport



Annet



Musegata 68, 4010 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 56, bnr. 1261, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 21.09.2026

Rapportdato: 04.10.2026

Oppdragsnr.: 20158-1943

Eiendomsverdi ref nr: WR2847

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Intern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523

Medlem av



Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1934 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: teglstein

Yttervegger: Yttervegger av tegl, platekledd utvendig.

Etasjeskiller: Trebjelkelag og støpte gulv.

Tak: Flat tekking tekket med protanbelegg.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Bygning oppført som næringsbygg i 1934, senere med endret bruk fra bakeri til dagens bruk med i hovedsak kontor og lager. Dagens eier overtok eiendommen i 1987 og gjennomførte i forbindelse med overtakelsen vesentlig oppgraderinger relatert til fasader, vinduer og dører. Ny taktekking med tilhørende beslag ble gjennomført i 2007.

Byggets tilstand utvendig er som forventbart for bygg av denne alder, der spesielt renner, beslag og overganger på tak har avvik som bør rettes på. Pipe over tak er ikke vurdert utover at vedlikeholdet ikke har vært fulgt opp gjennom flere år. Ut fra opplysninger foreligger det ikke verneplaner for denne.

Tilstand innvendig er som forventet med funksjonelle overflater i kontorlandskapet. deler som omfattes av kantine og lagerfaciliteter må vurderes ut fra eget bruk. Rapporten er utarbeidet slik bygget fremstår på befæringsdato. Byggets videre skjebne er ikke vurdert. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Tilstandsvurderingen er relatert til tidspunktet bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk rundt 1934. Bygget er oppført som næringsbygg med andre regler enn bolighus. Krav var ofte satt til virksomhetens krav, mens konstruksjoner var regulert etter byggeskikk og konstruksjonsberegner ofte relatert til forskrift av 1928. Referansenivået for tilstandsvurderingen er "god byggeskikk" i oppføringsåret. Avviksforhold ift. dagens forskrift kan kommenteres. Byggets alder tilsier at det kan forekomme aktiv eller deaktive insekt som borebillespor skjult eller synlig. Borebillespor i eldre bebyggelser er mer vanlig enn at det ikke forekommer. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan vurdere uten å åpne opp konstruksjoner.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Annet

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

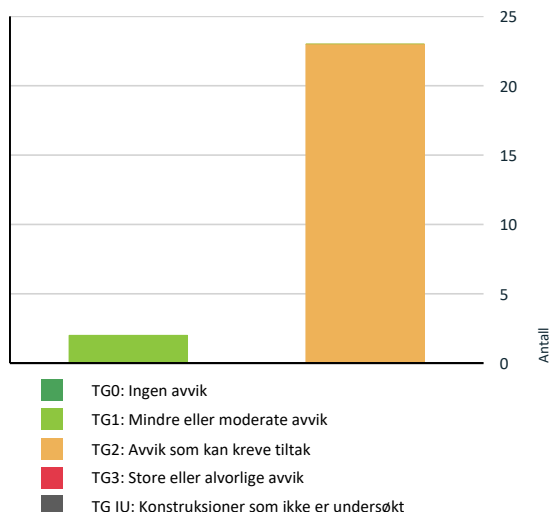
Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Annet

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Vann tett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkingen har innvendige renner uten tilstrekkelig fall til nedløpsrør. Dette avviket krever årlig eller halvårlig ettersyn for å holde rennene rene, slik at avrenningen fungerer etter intensjonen.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det er registrert feil fall til nedløp samt gjengroing av både innvendig og utvendig renne. Beslag rundt gesimser er utført med laskeskjøter. Takhatter av sink er av eldre dato med begrenset restlevetid.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Platene er fra rundt 1987, noe som tilsier en alder på rundt 40 år. På nedsiden er det registrert sprekker i murfasaden i tilknytning til overgangen mot fabrikkpipen.



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsruter eldre enn 35 år.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det er stedvise deformasjoner i dørene.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Overflater som benyttes som lager og i kjeller har behov for oppdateringer.



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)

Overflater i lager og kjellerpartier er slitte med behov for oppdateringer.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.



Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter

[Gå til side](#)

Det er observert borebuiellespor i etasjeskille av tre (gulv til loft).

Musegata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist symptomer som løse fliser og misfarging, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

❗ Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med forventbar slitasjegrad jf. alder.

❗ Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

Toalett og vask er fra 1970-tallet. Blandebatteriet er av nyere dato.

❗ Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet grunnet avvikende trinnhøyder, noe som gjør den vanskelig å bruke og kan medføre økt risiko for fall.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ⚠ Avvik: Næringsbygg med andre krav enn det som er gjeldende for boliger. Krav kan ofte være relatert til type næring.

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

ANNET



Byggeår
1934

Kommentar
Ikke regulert etter byggeforskrifter siden bygget er oppført som næringsbygg.

Anvendelse
Kontor/næring

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Vinduer	Vinduer på loft
1987	Vinduer/dører	Vinduer og utvendige dører.
2007	Taktekking	Protanbelegg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Protan/Sarnafiltekkning utført av Gulv og Tak AS i 2007.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

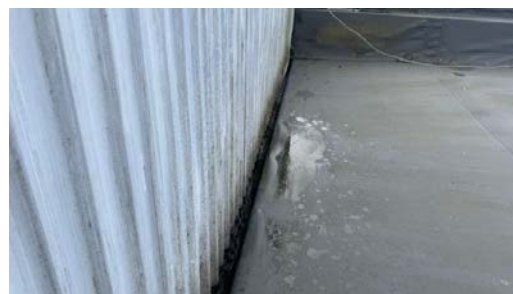
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen har innvendige renner uten tilstrekkelig fall til nedløpsrør. Dette avviker krever årlig eller halvårlig ettersyn for å holde rennene rene, slik at avrenningen fungerer etter intensjonen.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å gjennomføre regelmessig rengjøring og ettersyn av de innvendige rennene for å sikre god avrenning. Manglende vedlikehold kan føre til opphopning av vann, som igjen kan gi lekkasjer og skader på takkonstruksjonen.



Renne i overgang tak og fasade.



Taktekkingen er lagt i 2007.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taket har både innvendig renne og utvendig renne.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert feil fall til nedløp samt gjengroing av både innvendig og utvendig renne.
- Beslag rundt gesimser er utført med laskeskjøter.
- Takhatter av sink er av eldre dato med begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Feil fall til nedløp og gjengroing av renner bør utbedres for å sikre god avrenning fra taket og hindre opphopning av vann, som kan føre til fuktskader på tak og omkringliggende konstruksjoner.
- Beslag rundt gesimser bør vurderes utbedret slik at skjøtene blir tette og varige, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Å benytte laskeskjøter kan over tid medføre at beslagoverganger ikke er vanntette. Byggforsk SINTEF anbefaler kun fasete skjøter.
- Takhattene bør vurderes for utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader, da begrenset restlevetid øker risikoen for vanninntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Musegata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Takhatter i sinkutførelse kan ha begrenset restlevetid.



Stående vann kan tyde på at det er tett i takvannsnedløp.



Beslag med laskeskjøter er ikke anbefalt løsning jf. SINTEF/Byggforsk.



Pipen må kontrolleres av fagpersonell.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

To flate takkonstruksjoner som ikke er visuelt synlig. Fra oppsiden dekket med takteking, fra innsiden underkledd med plater etc. som synlig i kontorlandskap, kjøkkenområde og synlige panel i lager og gipsplater på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningsdelen har opprinnelig blitt benyttet som bakeri med tilhørende produksjons- og butikklokaler. Ytterveggene vurderes å være oppført i murstein.

I ettertid (1987) kledd med dagens metallplater i fasader og gesimser. I samme periode, de fleste vinduer og utvendige dører jf. produksjonsår registrert mellom glass på disse.

Vurdering av avvik:

- Platene er fra rundt 1987, noe som tilsier en alder på rundt 40 år.
- På nedsiden er det registrert sprekker i murfasaden i tilknytning til overgangen mot fabrikkpipen.

Konsekvens/tiltak

- Metallplatene har nådd en alder hvor det må påregnes økt behov for vedlikehold og risiko for slitasje, korrosjon eller lekkasjer. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å forhindre skader på underliggende konstruksjon.
- Sprekkene i murfasaden bør utbedres for å hindre videre forvitring og inntrengning av fukt, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen. Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle bevegelser eller forverring over tid.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i seksjonen er fra hhv 1981 på loft og 1987 ellers.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdører fra 1987 i aluminiumsutførelse.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise deformasjoner i dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dørene for å hindre ytterligere deformasjon og sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for inntrenging av fukt.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er krav i NS-3600 at sameier skal ha tilrettelagt for vedlikeholdsplan. Det er ikke fremvist vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normal brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater som benyttes som lager og i kjeller har behov for oppdateringer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater som benyttes som lager og i kjeller bør oppgraderes eller utbedres etter behov, for å redusere risiko for videre slitasje og eventuelle fremtidige skader. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av oppgraderinger ut fra eget behov og bruk.

1 TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normal brukslitasje for innredete parter.

Vurdering av avvik:

- Overflater i lager og kjellerpartier er slitte med behov for oppdateringer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater i lager og kjellerpartier bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende standard og redusere risiko for videre forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

1 Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført på en tid da dette ikke var relevant. For boliger er det ikke krav til radonmåling i eget bygg mens utleie og næring vil ha slike krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen har inne innforete vegger og hulltaking jf. § 2-15 er av den grunn ikke mulig. Vurderingen er av den grunn gjennomført ut fra visuelle observasjoner langs yttervegg mot Muségaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp opp til loftsareal er stedsbygget og oppført av ubehandlet treverk.

Kjellertrapp av betong/mur med avvikende trinnhøyder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet grunnet avvikende trinnhøyder, noe som gjør den vanskelig å bruke og kan medføre økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

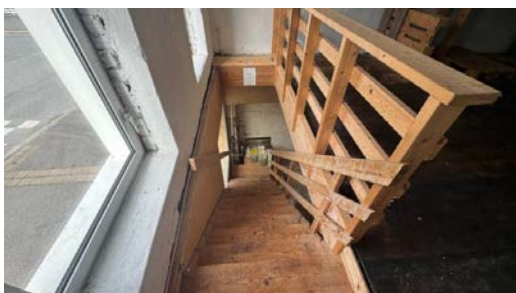
Musegata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

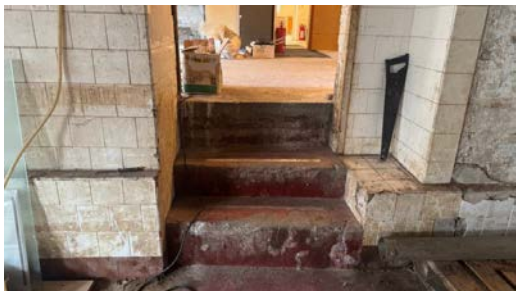


Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Stedsbygget trapp med avvik jf. dagens krav.



Opptrinn i kjellertrapp har avvikende nivå.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har varierende tilstand og stedvis behov for oppdatering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Etasjeskille til loft har tegn til borebilleaktivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er observert borebillespor i etasjeskille av tre (gulv til loft).

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.



Borremel i etasjeskille.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning fra Sigdal med benkebereder fra 1987. Innredningen er ikke utstyrt med koketopp og av den grunn uten ventilator.

Årstall: 1987

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning med forventbar slitasjegrad jf. alder.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut ved behov, da slitasjegraden tilsvarer alder og kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk over tid.



Sigdal innredning fra 1970 tallet.

TOALETTRUM

1. ETG. > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med fliser og malte vegger og tak.

1. ETG. > TOALETTRUM

TG 2 Sanitærutstyr

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Beskrivelse

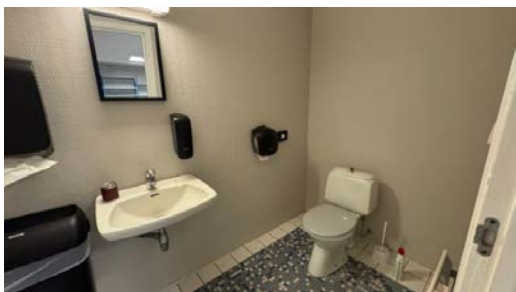
Utstyrt med håndvask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalett og vask er fra 1970-tallet. Blandebatteriet er av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Toalett av denne alder kan få lekkasjer i belg (belgen holder vannet i tanken)



1. ETG. > TOALETTRUM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekkskanel i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ut fra synlige deler på kjøkken og toalettrom er delene fra 1987. Hovedvanninntak av kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

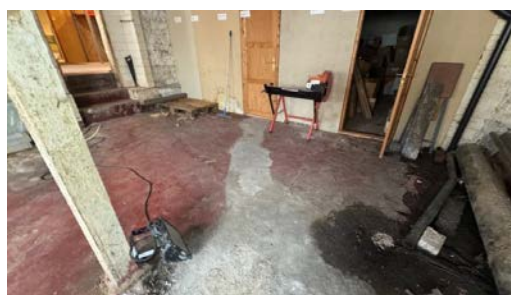
Avløpsrør av plast kan være fra 1987 (svarte) og 1970 taller for deler som er grå. Dette omfatter både rør og alle sluker i gulv

Vurdering av avvik:

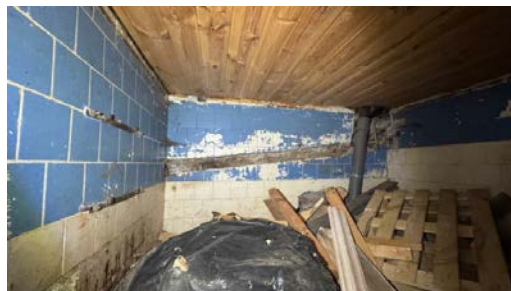
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Avløpsrør er byttet til plast en gang på 70/80 tallet



Det vurderes slik at dette er avløpsdeler som går til toalett og kjøkkenbenk.



Denne delen er omtalt i punkt 5 i egenerklæringen fra eier. Fagfolk må utrede nødvendig permanent løsning.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har kun krav om naturlig avtrekk. Arbeidstilsynet kan, avhengig av virksomhetens art, stille krav til hvilken type ventilasjon som er tilstrekkelig for aktuell bruk.

Vurdering av avvik:

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra Daikin med utedelen montert opp på taket og innedel i inngangsparti/hall.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

40 liters benkebereder montert i kjøkkenbenk fra 1987.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget kan ha vært modernisert i 1987 da dagens eier overtok eiendommen. Siste vurdering av anlegget er fra 2014 utført av Rønning elektro jf. vedlagt samsvarserklæring lagt i sikringsskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap med skrusikringer.



Risikovurdering med tilhørende samsvarserklæring datert 10.4.2014.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Det anbefales å kontrollere både brannslukningsapparat og røykvarslere etvettelt varslingsystem at de er innfor 10 år og røykvarslere fungerer. Røykvarslere anbefales byttet ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Avvik: Næringsbygg med andre krav enn det som er gjeldende for boliger. Krav kan ofte være relatert til type næring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en vurdering av branncelleinndelingen opp mot dagens forskriftskrav, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig brannsikring. Dersom det foretas vesentlige ombygginger vil dagens krav til brannsikring bli gjeldende. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på stabil byggegrunn. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstand vurdert ut fra alder og byggets funksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Seksjonen har en deler som befinner seg under terreng og har behov for drenering. Gulv som befinner seg over terreng har normalt ikke behov for drenering.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist symptomer som løse fliser og misfarging, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. For rom under terreng er det som oftest bruken av rommet som definerer krav til fuktsikring.
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og yttervegger vil av den grunn ikke egne seg til innredningsformål uten drenerende tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur kan være oppført av lødd stein og vangemur i tegl. Det er referansenivå og visuelle observasjoner av grunnmurens tilgjengelige deler på inn og utsiden, som danner grunnlaget for satt tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt.

Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er passert.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet grunnet avvikende trinnhøyder, noe som gjør den vanskelig å bruke og kan medføre økt risiko for fall.

Musegata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Avvik: Næringsbygg med andre krav enn det som er gjeldende for boliger. Krav kan ofte være relatert til type næring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det bør gjennomføres en vurdering av branncelleinndelingen opp mot dagens forskriftskrav, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Dersom det foretas vesentlige ombygginger vil dagens krav til brannsikring bli gjeldende. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv og helse samt større materielle skader.

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

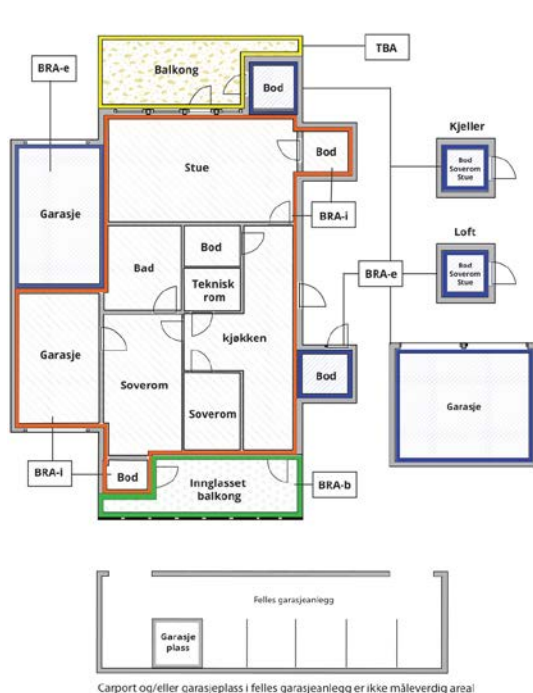
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Musegata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	73			73	
1.etg.	185			185	
Loft	56			56	
SUM	314				
SUM BRA	314				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Åpent kjellerrom, bod, bod 2		
1.etg.	Hall, kontor, kontor landskap, kjøkken, toalettrom, lagerrom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I næringsbygg er det kun BRA som anvendes (ikke BRA-i og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Tor Arve Lea	Takstingenør
	Britt Jorunn Lima	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1261		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Muségata 68							
Hjemmelshaver							
Lima Brede							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Også regulert etter reguleringsplan for trehusbyen.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	
2	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsvurderingen er relatert til tidspunktet

Muségata 68, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1261
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

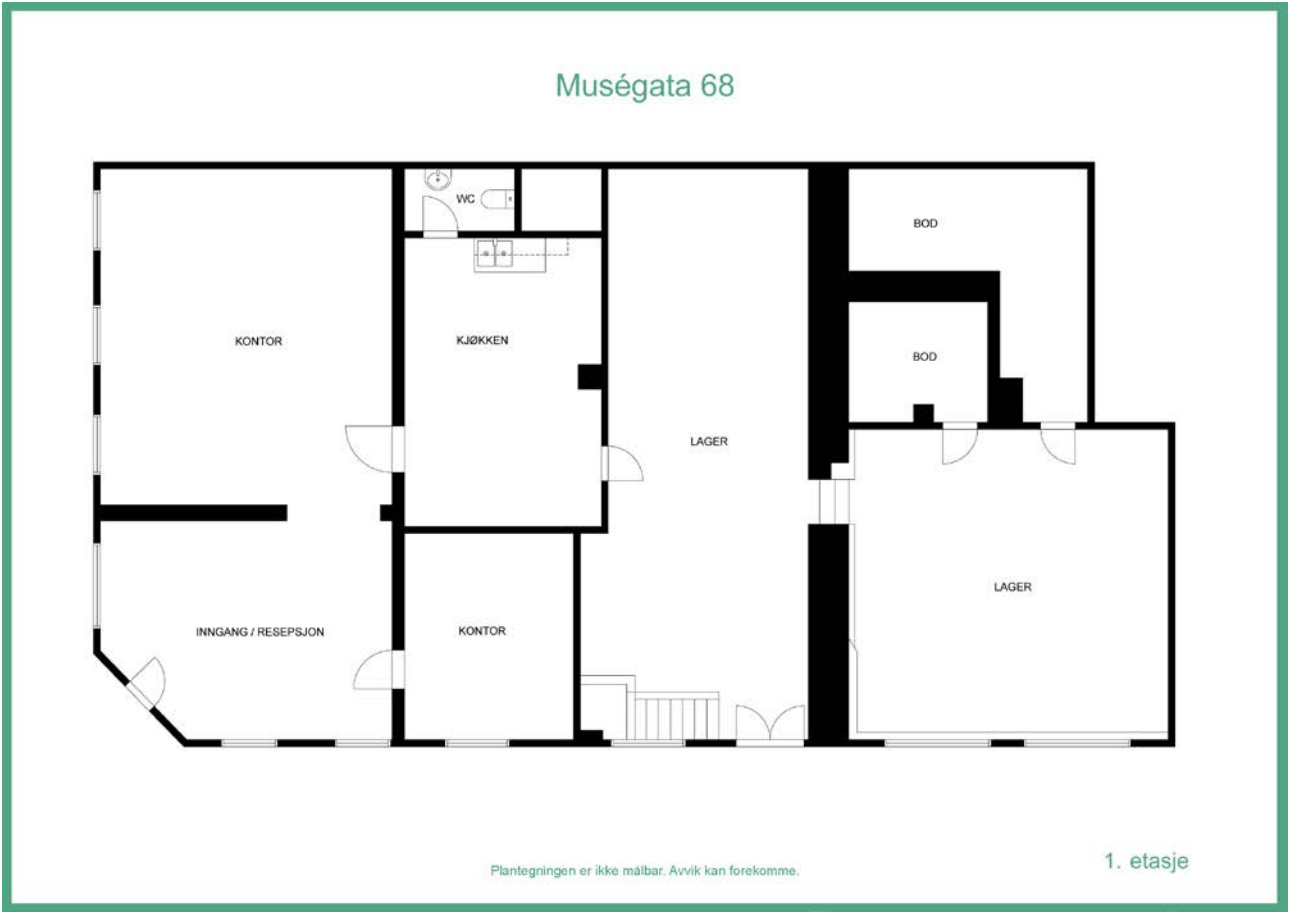


Forutsetninger

bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk rundt 1934. Bygget er oppført som næringsbygg med andre regler enn bolighus. Krav var ofte satt til virksomhetens krav, mens konstruksjoner var regulert etter byggeskikk og konstruksjonsberegner ofte relatert til forskrift av 1928.

Referansenivået for tilstandsvurderingen er "god byggeskikk" i oppføringsåret. Avviksforhold ift. dagens forskrift kan kommenteres. Byggets alder tilsier at det kan forekomme aktiv eller deaktive insekt som borebillespor skjult eller synlig. Borebillespor i eldre bebyggelser er mer vanlig enn at det ikke forekommer.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan vurdere uten å åpne opp konstruksjoner.



Muségata 68



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

2. etasje

Nabolagsprofil

Muségata 68

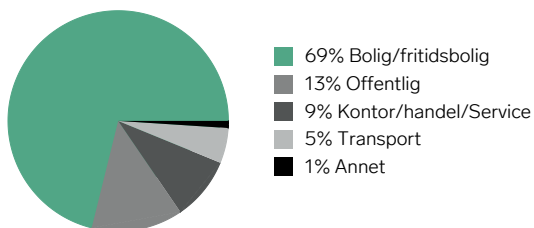
Lokal transport

 Rektor Steens gate Linje 11, N85	1 min  0 km
 Christian Jacobsens gate Linje 11, N85	2 min  0.1 km
 Paradis stasjon Linje L5	7 min  0.6 km
 Strømsbrua Buss, tog	9 min  0.8 km
 Stavanger Sentrum Buss, tog	10 min  0.8 km

Transport for lengre reiser

 Statens hus Linje FB40	2 min  0.2 km
 Vålandsbakken Linje FB40	5 min  0.4 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min  0.8 km
 Fiskepirterminalen Totalt 10 ulike linjer	20 min  1.7 km

Byggmasse i området



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 72/100



Serveringstilbud

Bra 71/100

Området har blitt vurdert av 115 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Stavanger Universitetssjukehus S...	5225
Rogaland Fylkeskommune	4661
NAV Rogaland	773
Stavanger Universitetssjukehus Psyk Hels...	770
Stavanger Politihus	678
Helse Stavanger HF Klinikk for Medisinsk ...	601
Skatteetaten Stavanger Lagårdsveien	462
Tannhelse Rogaland Fkf	440
Stavanger Legevakt	294
Rogaland Fylkeskommune Samferdselsav...	268
Statsforvaltaren i Rogaland	190
Rogaland Teater AS	180
Statens Vegvesen Stavanger Kontorsted	161
Stavanger Universitetssjukehus Psyk Hels...	150
Stavanger Universitetssjukehus Psyk Hels...	149

Treningssenter

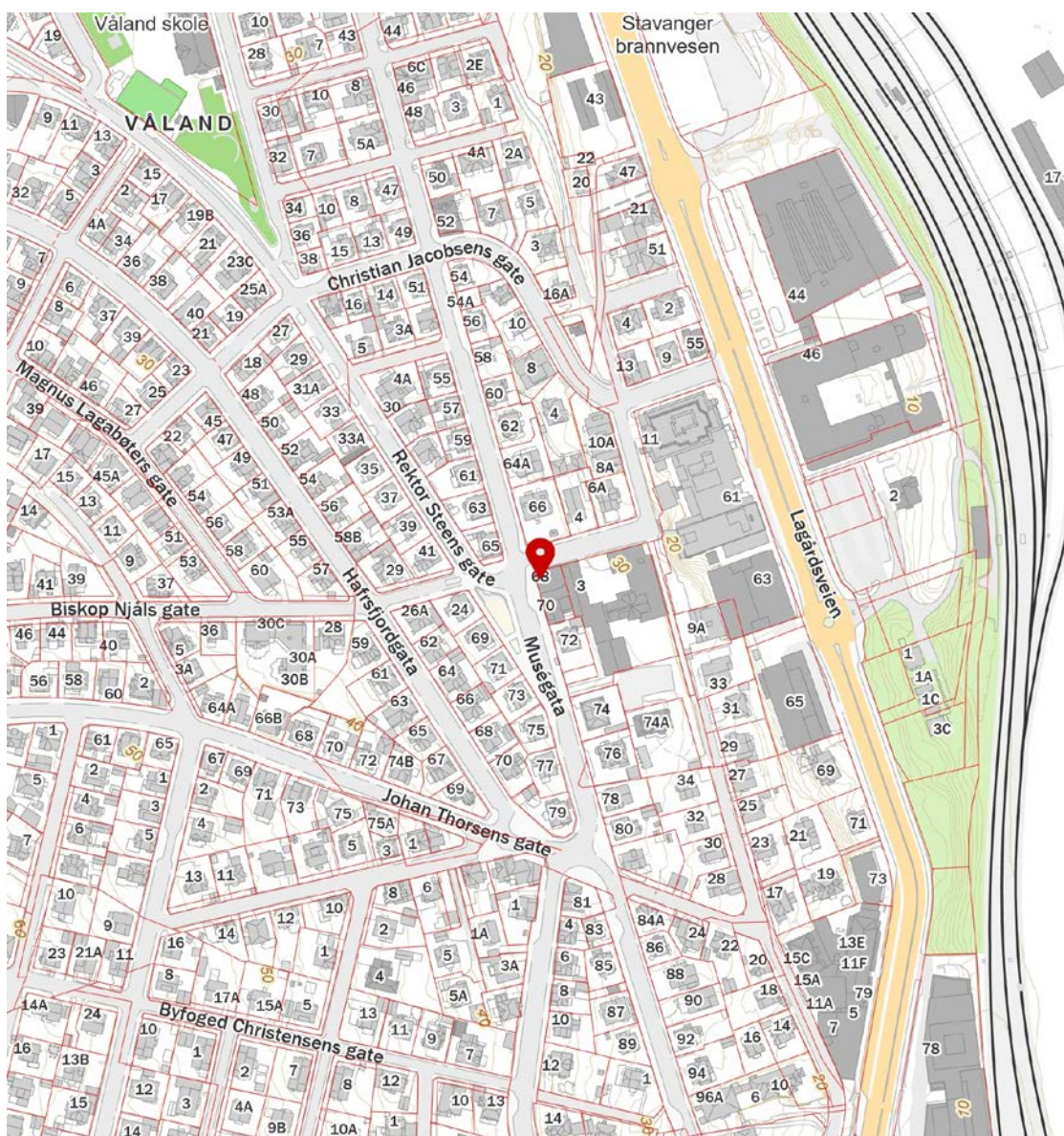
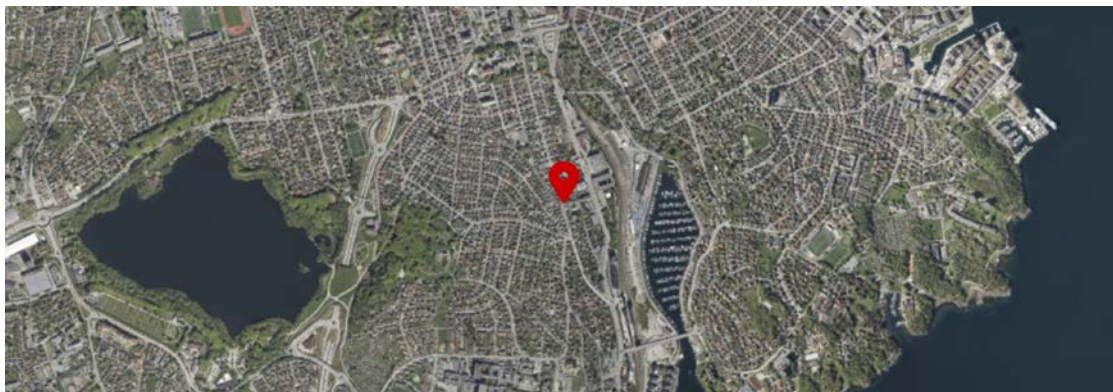
 EVO Paradis	5 min 
 EVO Kannik	10 min 

Dagligvare

Coop Extra Paradis	5 min 
Coop Prix Våland	6 min 



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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



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

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

X Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Muségata 68, 4010 STAVANGER

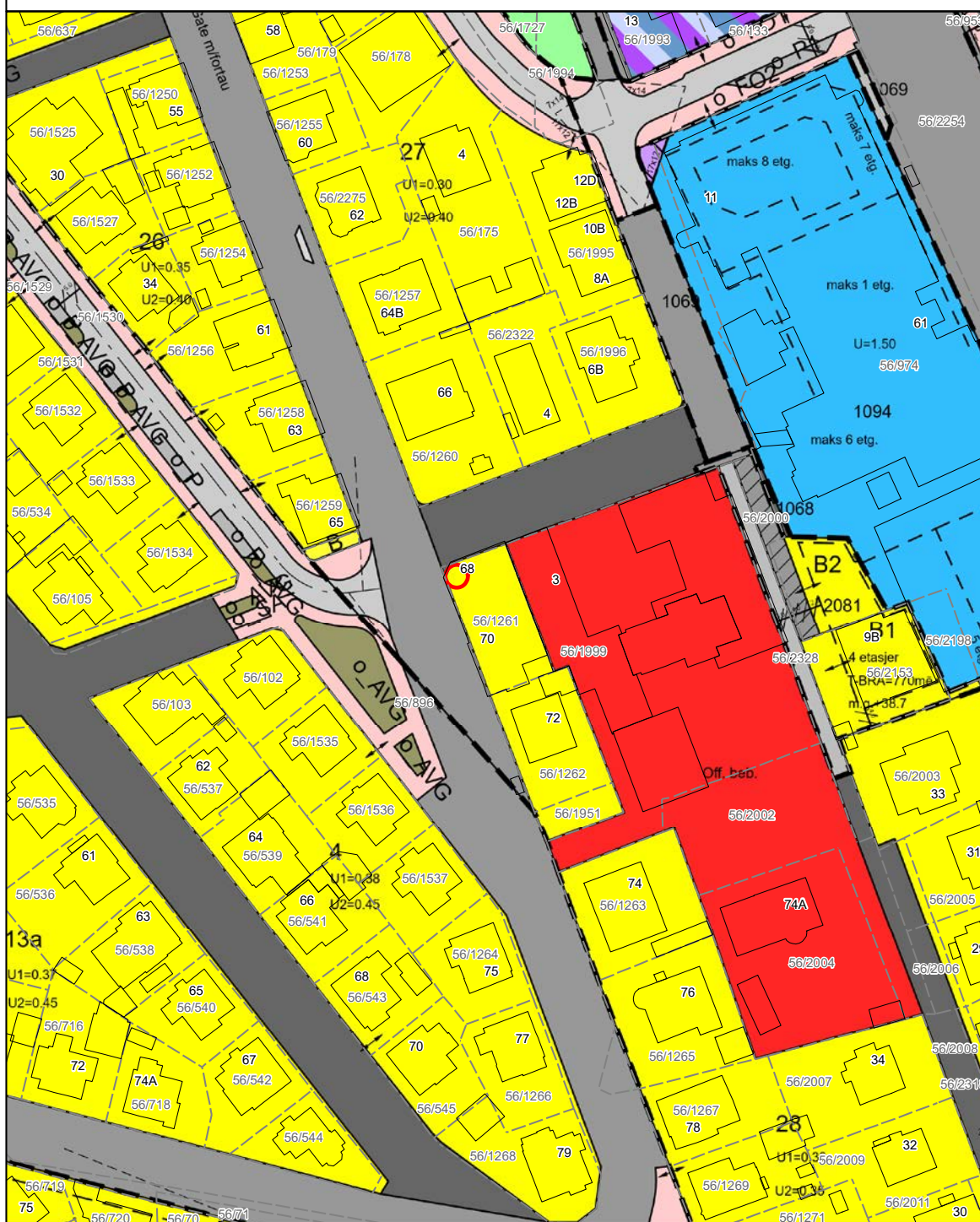
Gnr/Bnr: 56/1261/0/3

Dato: 2026-09-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1068

Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

**Stavanger
kommune**

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

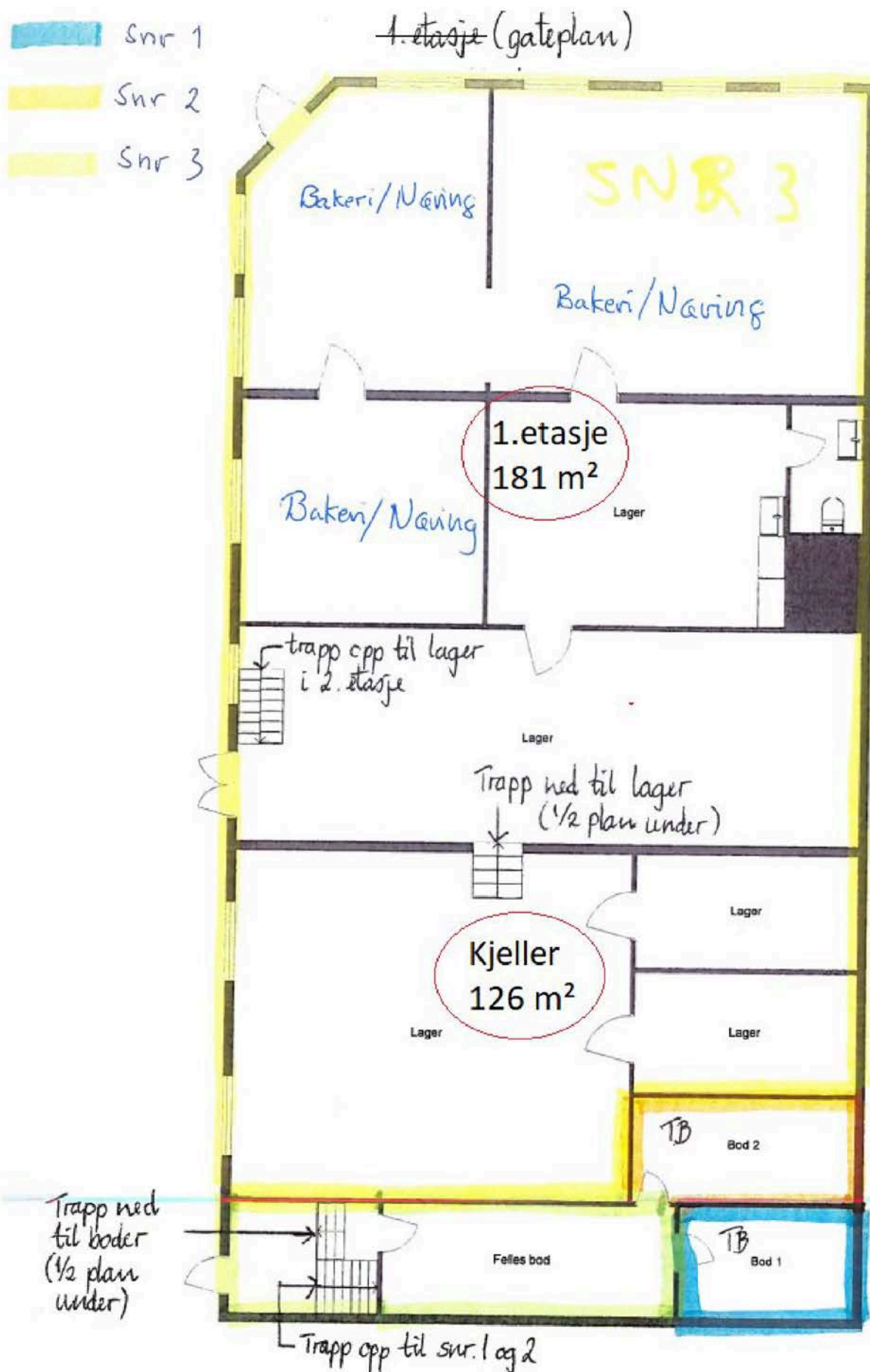
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring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

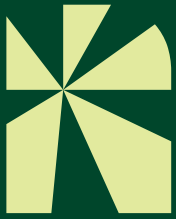
Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





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

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