

Kong Oscars gate 6

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 4 950 000,- Boligtype Eierleilighet

BRA-i/BRA Total 67/95 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Kong Oscars gate 6

Unik og sjarmerende leilighet i hjerte av Stavanger med inngjerdet hage

Adresse	Kong Oscars gate 6 4008 STAVANGER
Prisantydning	Kr 4 950 000,-
Omkostninger	Kr 136 740,-
Totalpris	Kr 5 086 740,-
BRA-i/BRA Total	67/95 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1900
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til en flott leilighet med terrasse og hage i Kong Oscars gate 6 på Vestre Platå. Hagen er inngjerdet og passer for familier med hund eller små barn. Området har veldig bra kollektivtilbud med busstopp i Løvdahls gate og kort vei til Stavanger stasjon. Her bor du nær dagligvare, Herbarium, skoler og barnehager, i et rolig og veldig trygt nabolag.

Boligen ligger i 1.etg., er fra 1900 og har totalt bruksareal på 95 m². Innvendig er leiligheten renoverert i 2022 med dagens planløsning, og bad/vaskerom og kjøkken ble totalmodernisert i 2022. Planløsningen består av entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. Terrasse- og balkongarealet er 30 m², og boligen disponerer uinnredet kjellerrom på 28 m² som kan utnyttes.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	24
Vedlegg	27
Budgivning	82

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i nabolaget Vestre Platå.

Det er kort vei til offentlig transport. Løvdahls gate ligger 2 min unna, 0.1 km fra boligen, med linje 5. Stavanger stasjon ligger 11 min unna, 0.9 km fra boligen, med linje F5 og L5. Stavanger Sola er oppgitt til 17 min.

I området er det gode servicetilbud. Herbarium ligger 5 min unna, og Apotek 1 Herbarium ligger også 5 min unna. Helgø Meny Herbarium ligger 6 min unna, og Coop Prix Misjonsveien ligger 7 min unna. Søndagsåpent tilbud er oppgitt til 0.5 km.

For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten. Solvang barnehage ligger 1 min unna, 0.1 km fra boligen. Hertervigturnet barnehage ligger 5 min unna, 0.4 km fra boligen, og Bjergsted barnehage ligger 11 min unna, 0.9 km fra boligen.

Kampen skole ligger 9 min unna, 0.7 km fra boligen. BISS Sentrum ligger 13 min unna, 1.1 km fra boligen, og Våland skole ligger 14 min unna, 1.2 km fra boligen. Kannik skole ligger 9 min unna, 0.7 km fra boligen, mens St. Svithun skole ligger 17 min unna, 1.4 km fra boligen. St. Olav videregående skole ligger 5 min unna, 0.4 km fra boligen, og Stavanger

katedralskole ligger 10 min unna, 0.8 km fra boligen.

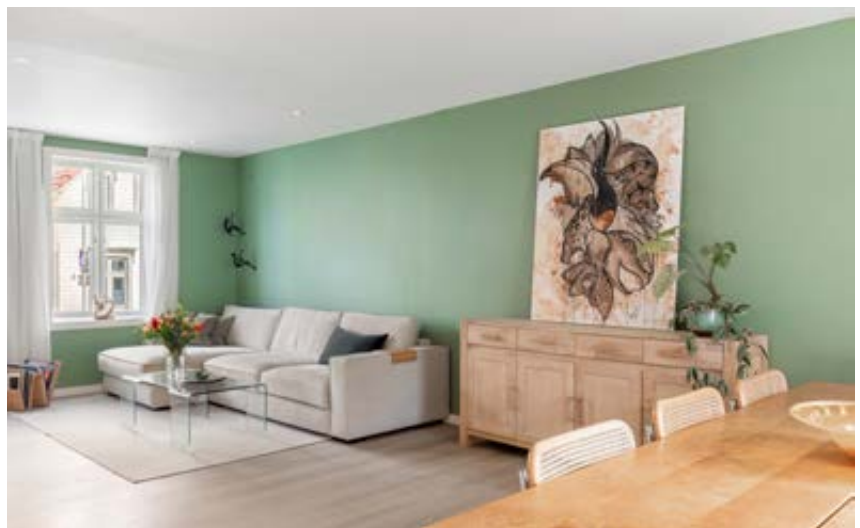
Det er også tilgang til trening og aktivitetstilbud i nærmiljøet. Rudlå balløkke ligger 8 min unna, 0.6 km fra boligen, og Kampens plass balløkke ligger 9 min unna, 0.7 km fra boligen. SATS Herbarium ligger 5 min unna, og EVO Kannik ligger 8 min unna.

En lokalkjent beskriver området slik: «Det er et rolig nabolag med nærliggende muligheter som er viktige for meg som dagligvarebutikk, take away restaurant og turområder.

ADKOMST

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kong Oscars gate 6, 4008 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0196/26

SELGER

Øyvind Vettrhus
Amalie Pedersen

MATRIKKE

Gårdsnummer 58, bruksnummer 1057, seksjonsnummer 1,
i Kong Oscarsgate 6 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

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 233 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er felles. I henhold til vedtekter så disponerer snr 1 hage. Flott hage som ble gravd opp og lagt på nytt i forbindelse med graving fra nabo i 2025. Entre siden er drenert på ny langs denne siden i forbindelse med graving i

2025. Avgrenset og inngjerdet hage som sikrer privat liv.

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.08.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1900

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein fra midten av 1970 tallet. Taksteinen ligger tilfredstillende uten synlige mangler av enkeltstein. Taksteinens har mønepanner som kan angis med korrekt tiår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking - tilbygg: Takpanner fra 2022 etablert i forbindelse med tilbygg.

Taksteinen er ikke tilpasset reguleringsplanen "Trehusbyen", der tegl eller skifer skal benyttes. Kommunen kan legge pålegg om at tekking skal erstattes.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: På hovedbygget er det eldre takrenner fra 1970 tallet.

Takrenner tilbygg: Takrenner på tilbygget er fra 2022.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen befinner seg i en annen seksjon og av den grunn ikke nærmere vurdert. Tilstandsgrad er av den grunn basert seg på visuell besiktigelse fra bakknivå. Det er på befaringen ikke observert svikt i taket som kan indikere at konstruksjonen ikke er i tråd med god byggeskikk i byggeåret.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Kledningen er fra byggeår mot vei, entreside og mot nr. 4. Tilstanden er tilfredstillende på disse tre sider. Kontrollerte partier av kledning er i normal stand jf. alder. Normalt vedlikeholdsbehov i hovedsak relatert til vannstokkens ytre hjørner.

Yttervegger bakre vegg og tilbygg: Tilbyggets yttervegg er iflg. tidligere opplysninger bygget opp på nytt og etterisolert etter mer moderne metoder enn de øvrige veggene. Kledning mot hage er nyere og montert sammen med nytt tilbygg i 2022.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene i boligen er fra 1982 og i tråd med reguleringsplanen for område.

Ytterdører: Boligen har en felles entredør fra rundt 1960 tallet, inngangsdør fra felles trappegang, terrassedør og kjellerdør.

Terrassedør: Døren er funnet i orden og fungerer etter intensjonen.

Innvendig:

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipen er innkledd i etasjen. Har seksjon 2 ildsted, må pipen synliggjøres på alle sider.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Kjelleren er ikke innredet mot grunnmur som befinner seg under terreng. Hulltaking er av den grunn ikke aktuelt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstand vurdert

ut fra alder og byggets funksjon.

Fuktsikring og drenering: Tre av boligens sider har drenering fra byggeår.

Entresiden er drenert på ny langs denne siden i forbindelse med graving i 2025.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur oppført av lødd stein og vangemur i tegl fra byggeår av stabil karakter. Det er referansenivå og visuelle observasjoner av grunnmurens tilgjengelige deler på inn og utsiden, som danner grunnlaget for satt tilstandsgrad.

Terrengforhold: § 2-17. Terrengforhold

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

TG2

Taktekking

Taktekking har passert forventbar levetid. 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.

Reguleringsplanen "Trehusbyen" der det stilles krav til at tekkingen skal være av tegl eller skifter.

Konsekvens/tiltak: Taktekking bør skiftes ut for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, men tidspunktet for utskiftning er vanskelig å fastslå.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da eldre taktekking øker risikoen for fuktskader.

Ved utskiftning må det tas hensyn til reguleringsplanens krav om at tekkingen skal være av tegl eller skifer.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Takrenner bør vurderes skiftet ut, og renner med lekkasje må utbedres for å unngå fuktbelastning på kledning, vannstokk og grunnmur.

Takvannsnedløp for tilbygg bør føres videre fra terrassegulv for å sikre at vannet ledes bort fra bygningen

og ikke forårsaker skader på grunnmur eller fundament.

Konsekvensen av manglende bortledning av vann er økt risiko for fuktskader på bygningsdeler, samt mulig skade på grunnmur og fundament.

Takkonstruksjon/Loft

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjoner av denne alder bør påregnes å ha borebilleaktivitet (det er mer normalt med forekomst på denne type bygg enn at det ikke forekommer).

Yttervegger bakre vegg og tilbygg.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Kledningen under terrassen er spesielt utsatt, da manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Åpne og lukkemekanismen på vinduene er variabel, noen kan være malt fast, andre kan være ujusterte. Det er registret punkterte glass.

Kjellervinduer fra byggeår har liten restverdi og fungerer i dag som ventiler for kjeller. Utskifting anbefales.

Stuevindu under balkong har ikke innfelt vannbord over vinduer. Det vurderes slik at dette ikke er nødvendig. Forutsatt korrekt og tett tekking for balkong over.

Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører

Felles entredør er i normal stand jf. alder (fra rundt 1960). Inngangsdør til leiligheten er skiftet ut i forhold til original, det var ikke krav til brannhemmende dører til fellesareal i

1900. Det vil være krav dersom ombygging av boligen betraktes som hovedombygging. Montert dør innfrir ikke et slikt krav (vanlig ytterdør).

Kjellerdør er eldre dør montert med innsiden ut.

Konsekvens/tiltak: Inngangsdøren til leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til brannhemmende dør mot fellesareal, noe som kan medføre økt risiko for spredning av brann. Det anbefales å vurdere utskifting til godkjent brannhemmende dør dersom det er å betrakte som hovedombygging i 2022.

Kjellerdøren er en eldre dør montert med innsiden ut, noe som kan gi redusert motstand mot vær og innbrudd, samt økt risiko for fuktskader.

Det anbefales å vurdere utskifting eller ommontering av døren for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Terrasser og plattinger på terreng

Terrassen mangler overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning.

Trapp til kjeller mangler håndrekk på begge sider (sikkerhet er regulert etter dagens forskrift uavhengig av byggeår). Trinn har avvik i høyder.

Entretrapp er remontert og tilrettelagt for å ferdigstille trappens overgang mellom bolig og platting (fellesutgift) Se isopor mellom platting og sparkebord for entredør.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Håndrekk bør monteres på begge sider av trappen til kjeller for å ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter. Trinnhøydene bør utbedres for å redusere risiko for snubling og fall.

Entretrappen bør ferdigstilles med korrekt overgang mellom bolig og platting, og isolasjonsmateriale som isopor bør erstattes med egnet materiale for å sikre varig og trygg løsning.

Arbeid utført som egeninnsats kan medføre økt risiko for skjulte feil og mangelfull utførelse. Det anbefales at utførelsen vurderes og dokumenteres av fagperson for å

redusere risiko for fremtidige skader. Fundamenteringen for terrassen er ikke fagmessig utført. Over tid kan det oppstå ujevnheter.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. 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. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kjelleren må holdes godt ventilert til enhver tid slik at fukt ventileres ut av rommet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan økt fuktighet føre til sopp- og muggdannelse, samt skade på konstruksjonen over tid. Det anbefales også å overvåke fuktnivået jevnlig for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak: Borrebillespor i konstruksjoner mot kjeller er mer vannlig for denne type bygg enn at det ikke er forekomst.

Det anbefales å få vurdert omfanget av skadene av skadedyr av fagperson, og eventuelt iverksette tiltak for å hindre videre angrep.

1.etg. - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1.etg. - Bad/vaskerom - Overflater gulv

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

Konsekvens/tiltak: Det er foretatt flere målingeretninger jf. kravene i NS-3600. I enkelte retninger er fallkrav innfridd, i

andre er det ikke jevnt fall til sluk.

Våtrommet fungerer med avviket og det er ikke mulig å rette avviket. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1.etg. - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

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

1.etg. - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. På stedet der det burde vært dreneringsutkast, er det registrert avskalling og mulig press på flis.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1.etg. - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.etg. - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Hovedinntak, stoppekran

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. Det ser ut til at vannledninger er nytt fra dette punktet. Og at hovedstoppekran gjelder for begge boenheter. Det anbefales separat stoppekran ved fremtidig skift. Det er påregnelig at synlige deler i kjeller fortsetter ut til offentlig kobling. Nye vannledninger er løse fra hovedinntak til tak.

Varmtvannsbereider/tank

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

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

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjelleren for å redusere risikoen for fuktskader.

Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Ved endret bruk av kjelleren bør det vurderes tiltak for oppgradering av drenering og fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter

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. Normalt vedlikeholdsbehov for grunnmuren.

Terrengforhold

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak: Manglende fallforhold er i hovedsak relatert til retning hage.

TGIU

Krypkjeller

Mye tyder på at det er lagt nytt bjelkelag med trykimpregnerte materialer som danner gulv for bad/vaskerom. Det er ikke adkomst til krypkjelleren (areal under baderomsgulv). Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Stigetrinn for feier må monteres. Renneskjøt er frakoblet langs nr. 4. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det

elektriske anlegget. Sjekk om Boligmappa inneholder full dokumentasjon på anlegget. Dokumentasjon skal foreligge for anlegget og varmekabler. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Dersom det foreligger brannprosjektering i forbindelse med seksjonering/ombygging i 2022 bør den fremskaffes. Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Grovkjeller med fuktinnsig på bakside av huset. Kjent ved eget kjøp.

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

Ja

Beskrivelse: Grovkjeller med sprekker. Kjekt ved eget salg

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: El-team

Beskrivelse: Utførte arbeid for å gjemme kabler etter at vi selv hadde revet en vegg.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp anlegg for installasjon av ladeboks til elbil

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Terrassen er forlenget med en halvmeter. Gjort selv

Kommentar fra selger: Det ble i 2025 gjennomført en del arbeid på tomten av naboen som måtte koble seg på avløpsnett. Det ble skrevet kontrakt på at de da skulle sette opp nytt gjerde, legge ny plen, planere og støpe inngangspartiet, drenere siden hvor inngangspartiet går og lage nytt avløp på vår bolig. Har vært i kontakt med nevnt nabo nå som skal oppdrive dokumentasjon på arbeidet som er utført.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Siste del ble skiftet i forbindelse med gravingen på eiendommen i 2025.

2024:

- Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand.

2022:

- Bad/vaskerom: Totalmodernisert med nye rør, utstyr og innredning.

- Vannledninger: Fra hovedstoppekran fra til bad og kjøkken.

- Avløp i leiligheten er fra 2022.

- Etasjeskille mot 2.etg.: Etterisolert og underkledd.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med hvitevarer.

- Yttervegger i tømmer etterisolerte på innside, etterisolert etasjeskille mot 2 etg, bygget om på rominndeling, nye plater/overflater på vegger, tak og gulv.

- nytt el anlegg.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Stikkledning/avløp: Gravd opp langs entresiden og i hagen. Plen er remontert, synlig graving på fortau og vei. 2 kummer i gårdsrom.

2024:

- Boligen er oppgradert og seksjonert i 2024.

2022:

- Tilbygg: Originalt tilbygg demontert og gjenoppbygget med tradisjonell bindingsverk. Bakre vegg på hoveddel er opplyst etterisolert og kledd med ny kledning (synlig).
- Takrenner på tilbygget er fra 2022.
- Kledning mot hage er nyere og montert sammen med nytt tilbygg i 2022.
- Byttet terrassedør.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

Boligen er regulert til bolig.

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhus

Følger detaljregulering Reguleringsplan for Vestre Platå nord. Eiganes og Våland bydel (plan-ID 2332), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse - frittliggende småhus..
29.10.2018

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikraftttredelse 28.06.2024. Hele eiendommen på 233.21 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B5.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i både reguleringsplan og kommuneplan. Dette innebærer at eiendommen er en del av Trehusbyen, og at særskilte retningslinjer for bevaring

gjelder.

OPPVARMING

Oppvarming er elektrisk og varmekabler på bad.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Bredbånd innlagt fra Lyse

PARKERINGSFORHOLD

Sone parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

BEBYGGELSE

Bolig

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Solvang barnehage - 1 min gange

Hertervigtunet barnehage - 5 min gange

Bjergsted barnehage - 11 min gange

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) - 9 min gange

BISS Sentrum (1-10 kl.) - 13 min gange

Våland skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Kannik skole (8-10 kl.) - 9 min gange

St. Svithun skole (8-10 kl.) - 17 min gange
St. Olav videregående skole (videregående skole) - 5 min gange

Sport og trening
Rudlå balløkke - 8 min gange
Ballspill
0.6 km
Kampens plass balløkke - 9 min gange
Ballspill
0.7 km
SATS Herbarium - 5 min gange
EVO Kannik - 8 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Kampen

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode bussforbindelser i Wesselsgaten

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger bygningsanmeldelse for boligen fra byggeår 1900.

Det foreliggerinnredningsforandring i lofts-etasje i Oskarsgaten 76, datert 30.05.1931.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "påbygging av bad og wc i Oskarsgate 76", datert 21.09.1935.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "installasjon av badstuovn i Oscars gt. 76", datert 13.10.1969.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Kjøper over en evt. risiko knyttet til disse forhold.

Seksjonering ble foretatt i 2024 og da var kommunen på

befaring og godkjente innholdet og bruken av eiendommen på plan ikke fasade. Denne bruken stemmer med dagens bruk utenom et soverom er tatt inn i stuen og dette er ikke søknads pliktig og kan om ønskelig føres tilbake til soverom. Fasade tegninger mot hage stemmer ikke med bruken slik det er i dag. Balkong til snr 2 og påbygg til snr 2 stemmer ikke med dagens bruk og snr 1 overtar evt felles ansvar i sameiet for evt. krav fra kommunen om endring. Denne fasade endringen ligger ikke i kommunens arkiver. Konsekvensen kan være at det krevet tilbakeføring. Kostnader kan måtte bekostes av kjøper.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Kjeller:

BRA-e 28 kvm: Uinnredet kjellerrom

1.etg:

BRA-i 67 kvm: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

Kjøkken

Kjøkken i stue/kjøkkenløsning fra 2022. Benkeplatene mangler kantfiner. Komfyrvakt og lekkasjevarsler er ikke montert. Det er plassering for oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt bad/vaskerom etablert i 2022. Badet er utstyrt med en dobbel vaskeseksjon, vegghengt toalett, dusjsone og opplegg for vaskemaskin. Det er en egen senket sone for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har en hygrometerstyrt avtrekksvifte i veggen, men mangler tilluftsventilering. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, og enkelte fliser har bom (hulrom under). Det er ikke en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen.

Innvendige overflater

Gulv: Innvendige gulvoverflater er fra 2022 og er i normal stand med normalt bruk.

Vegger og himling: Overflater på vegger og tak er fra 2024 og er i normal stand.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør-system fra 2022 med rørskap som har sprutdeksel, merkede rør og kursoversikt.

Hovedinntaket med stoppekran er plassert i kjelleren og er av eldre kobber.

- Avløpsrør: Avløpsrørene ble skiftet i 2022. Den siste delen ble skiftet i forbindelse med graving på eiendommen i 2025.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk. Det er montert lokale avtrekk på kjøkken og bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og er fast koblet til det elektriske anlegget.

- Branntekniske forhold: Bygget er oppført i 1900. Det er ikke kjent om det er foretatt brannprosjektering i forbindelse med ombygging i 2022. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen og mangler ved boligens rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 28 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Boligen har en felles entredør fra rundt 1960 tallet, og inngangsdør fra felles trappegang.

Inngangsdøren til leiligheten er montert mot fellesareal.

Entretrapp er remontert og tilrettelagt for å ferdigstille trappens overgang mellom bolig og platting (fellesutgift).

Det ser ut til at hovedstoppekran gjelder for begge boenheter.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

I seksjoneringstegninger fra 2024 tilhører hele kjelleretasjen seksjon 1.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er variabler på takhøydene i kjeller som medfører at innslagpunkt på takhøyder blir riktig.

Kjellerens totale areal er 58 m² inkludert ALH areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 454,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 215,- pr 2026

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon. Seksjon nr 2 betaler forsikring så kreves det inn beløp etter eierbrøk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 016 490,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 065 961,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 4 950 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 123 750,- (Dokumentavgift)

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

kr. 136 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 086 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/58/1057/1:

13.01.2025 - Dokumentnr: 41656 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:1317 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:1317 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2024 - Dokumentnr: 2068755 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

GRUNNBOKSDATO

20.08.2026

OM SAMEIET

Felles bygnings forsikring og vedlikehold som fordeles etter eier brøk. Snr 2 betaler forsikring og sender krav. Foreløpig er det ikke brukt penger på vedlikehold.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge selger har ikke sameiet felles økonomi per i dag, og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet. 2 naboer som har en fornuftig plan på samarbeid

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt. Megler fremskaffer signert avtale før overtakelse av begge dagens eiere.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Hver seksjonseier tar ansvar for sitt men samarbeider om vedlikehold av bygning og forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

LEGALPANT

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

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

09.09.2026

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Vi samarbeider med BN bank og kan formidle tilbud

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

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

200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

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.

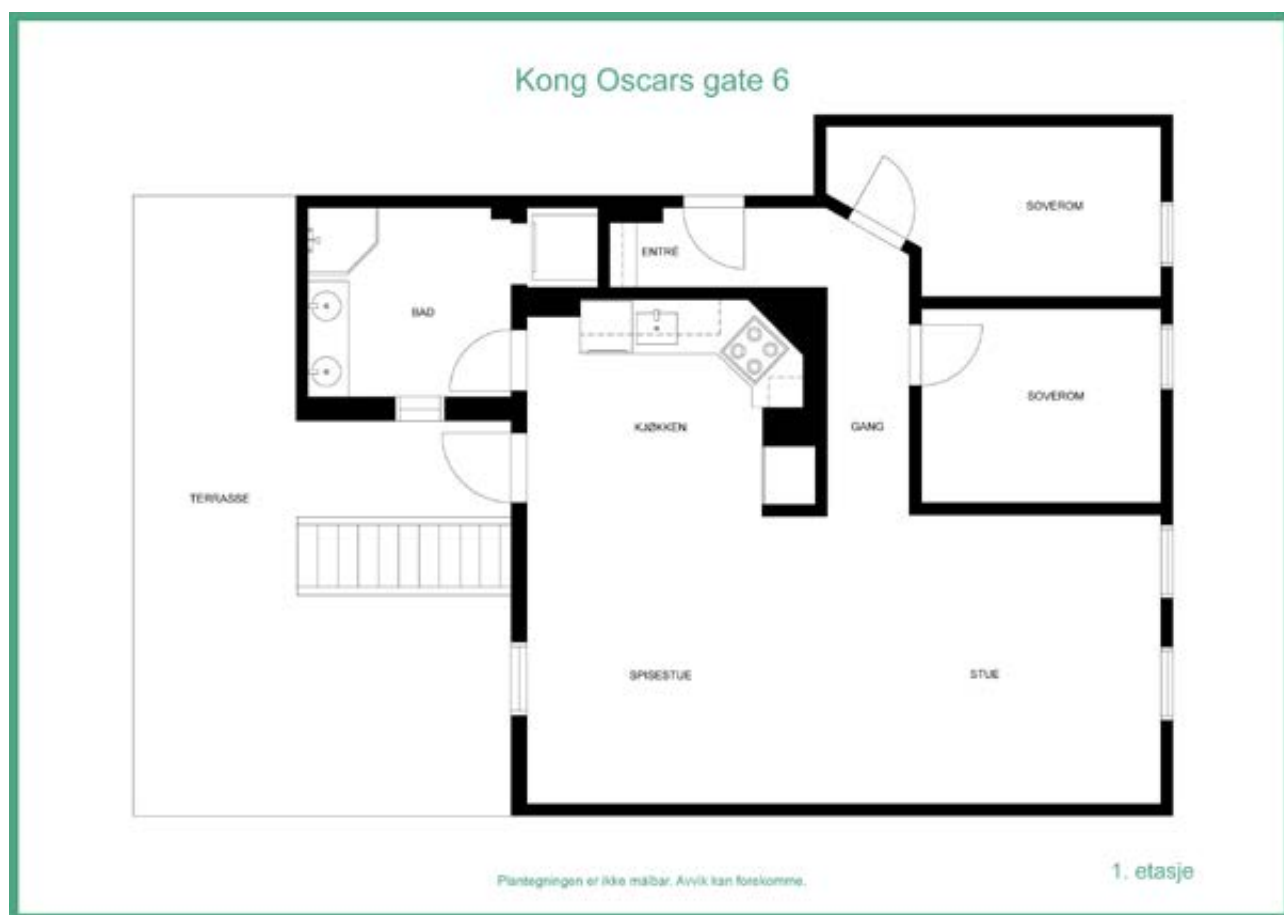
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Plantegning



Vedlegg

KONG OSCARS GATE 6

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

Tilstandsrapport fra Tor Arve Lea

Egenerklæring fra selger

Reguleringskart

Grunnkart

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Kong Oscars gate 6 , 4008 STAVANGER  STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 1057, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 20158-1924

Eiendomsverdi ref nr: CE1015

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: 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 tømrerfaget 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Lea'.

Tor Arve Lea

Intern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1900/2022 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Lødd stein, vangemur/mur
Yttervegger: Tømmervegger med trekledning/Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med betongstein.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Horisontaldelt tomannsbolig oppført rundt 1900, senere jevnlig oppgradert utvendig. Boligen ble ombygget og modernisert i 2022 og seksjonert med dagens arealfordeling i 2024. Boligens tilstand utvendig er av normal karakter for originale deler, avvik registrert i nyere deler. Innvendig i leiligheten renoverert i 2022 med dagens planløsning. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

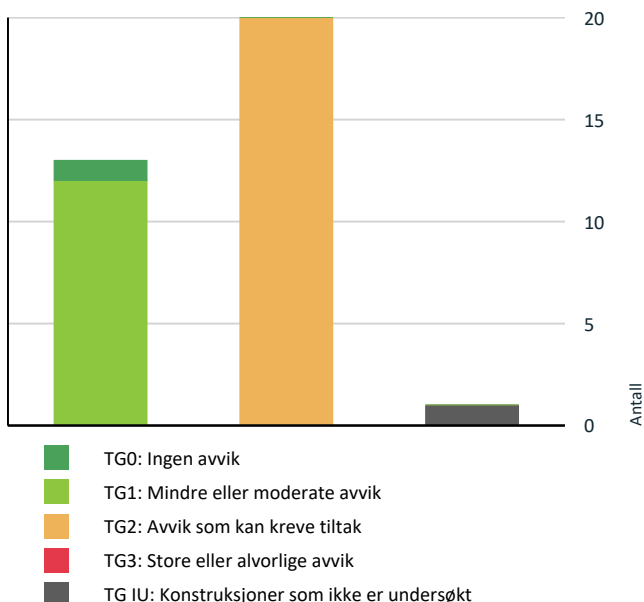
Tomannsbolig

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

Innsendte plantegninger av 2024 som ligger hos kommunen er i tråd med dagens romfordeling. Ett soverom er fjernet, endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.



Utvendig > Yttervegger bakre vegg og tilbygg.

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Åpne og lukkemekanismen på vinduene er variabel, noen kan være malt fast, andre kan være ujusterte.
Det er registrert punkterte glass.

Kjellervinduer fra byggeår har liten restverdi og fungerer i dag som ventiler for kjeller. Utskifting anbefales.

Stuevindu under balkong har ikke innfelt vannbord over vinduer. Det vurderes slik at dette ikke er nødvendig. Forutsatt korrekt og tett tekking for balkong over.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Felles entredør er i normal stand jf. alder (fra rundt 1960). Inngangsdør til leiligheten er skiftet ut i forhold til original, det var ikke krav til brannhemmende dører til fellesareal i 1900. Det vil være krav dersom ombygging av boligen betraktes som hovedombygging. Montert dør innfrir ikke et slikt krav (vanlig ytterdør).
Kjellerdør er eldre dør monteret med innsiden ut.



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren (areal under baderomsgulv). Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking har passert forventbar levetid. 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.
Reguleringsplanen "Trehusbyen" der det stilles krav til at tekkingen skal være av tegl eller skifter.

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassen mangler overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning.

Trapp til kjeller mangler håndreke på begge sider (sikkerhet er regulert etter dagens forskrift uavhengig av byggeår). Trinn har avvik i høyder.

Entretrapp er remontert og tilrettelagt for å ferdigstille trappens overgang mellom bolig og platting (fellesutgift) Se isopor mellom platting og sparkebord for entredør.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Tekniske installasjoner > Hovedinntak, stoppekran [Gå til side](#)

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

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

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

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

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. På stedet der det burde vært dreusutkast, er det registrert avskalling og mulig press på flis.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
-  Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Ikke regulert etter byggeforskrifter siden disse kom i 1928.
Referansenivå er av den grunn god byggeskikk i 1900.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Originalt tilbygg demontert og gjenoppbygget med tradisjonell bindingsverk. Bakre vegg på hoveddel er opplyst etterisolert og kledd med ny kledning (synlig).
2022	Bad/vaskerom	Totalmodernisert med nye rør, utstyr og innredning.
2022	Vannledninger	Fra hovedstoppekran fra til bad og kjøkken.
2022	Avløp	Avløp i leiligheten er fra 2022.
2022	Etasjeskille mot 2.etg.	Etterisolert og underkledd.
2022	Kjøkken	Kjøkkeninnredning med hvitevarer.
2025	Stikkledning/avløp	Gravd opp langs entresiden og i hagen. Plen er remontert, synlig graving på fortau og vei. 2 kummer i gårdsrom.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra midten av 1970 tallet. Taksteinen ligger tilfredstillende uten synlige mangler av enkeltstein. Taksteinens har mønepanner som kan angis med korrekt tiår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Takteking har passert forventbar levetid. 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. Reguleringsplanen "Trehusbyen" der det stilles krav til at tekkingen skal være av tegl eller skifter.

Konsekvens/tiltak

- Takteking bør skiftes ut for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, men tidspunktet for utskiftning er vanskelig å fastslå. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da eldre takteking øker risikoen for fuktskader.

Ved utskiftning må det tas hensyn til reguleringsplanens krav om at tekkingen skal være av tegl eller skifer.



Slitte vannbord, lite overlapp fra mønestein til normalstein.

TG 1 Takteking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takpanner fra 2022 etablert i forbindelse med tilbygg.

Taksteinen er ikke tilpasset reguleringsplanen "Trehusbyen", der tegl eller skifer skal benyttes. Kommunen kan legge pålegg om at tekking skal erstattes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

På hovedbygget er det eldre takrenner fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner bør vurderes skiftet ut, og renner med lekkasje må utbedres for å unngå fuktbelastning på kledning, vannstokk og grunnmur.

Takvannsnedløp for tilbygg bør føres videre fra terrassegulv for å sikre at vannet ledes bort fra bygningen og ikke forårsaker skader på grunnmur eller fundament.

Konsekvensen av manglende bortledning av vann er økt risiko for fuktskader på bygningsdeler, samt mulig skade på grunnmur og fundament.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Renneskjøt er frakoblet langs nr. 4.



Renneskjøt er løsnet.



Takvannsnedløp er ikke tilkoblet drens under terreng.

TG 1 Takrenner tilbygg

Beskrivelse

Takrenner på tilbygget er fra 2022.

Årstall: 2026 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen befinner seg i en annen seksjon og av den grunn ikke nærmere vurdert. Tilstandsgrad er av den grunn basert seg på visuell besiktigelse fra bakknivå. Det er på befaringen ikke observert svikt i taket som kan indikere at konstruksjonen ikke er i tråd med god byggeskikk i byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjoner av denne alder bør påregnes å ha borebilleaktivitet (det er mer normalt med forekomst på denne type bygg enn at det ikke forekommer)

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledningen er fra byggeår mot vei, entreside og mot nr. 4. Tilstanden er tilfredsstillende på disse tre sider. Kontrollerte partier av kledning er i normal stand jf. alder. Normalt vedlikeholdsbehov i hovedsak relatert til vannstokkens ytre hjørner.



Det er ikke registrert råte i flekkete partier.

TG 2 Yttervegger bakre vegg og tilbygg.

Beskrivelse

Tilbyggets yttervegg er iflg. tidligere opplysninger bygget opp på nytt og etterisolert etter mer moderne metoder enn de øvrige veggene. Kledning mot hage er nyere og montert sammen med nytt tilbygg i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.
- Kledningen under terrassen er spesielt utsatt, da manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon.



Kledning under terrassenivå står utsatt til. Tilluft bak kledning er redusert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra 1982 og i tråd med reguleringsplanen for område.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Åpne og lukkemekanismen på vinduene er variabel, noen kan være malt fast, andre kan være ujusterte. Det er registrert punkterte glass.

Kjellervinduer fra byggeår har liten restverdi og fungerer i dag som ventiler for kjeller. Utskifting anbefales.

Stuevindu under balkong har ikke innfelt vannbord over vinduer. Det vurderes slik at dette ikke er nødvendig. Forutsatt korrekt og tett tekking for balkong over.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en felles entredør fra rundt 1960 tallet, inngangsdør fra felles trappegang, terrassedør og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Felles entredør er i normal stand jf. alder (fra rundt 1960). Inngangsdør til leiligheten er skiftet ut i forhold til original, det var ikke krav til brannhemmende dører til fellesareal i 1900. Det vil være krav dersom ombygging av boligen betraktes som hovedombygging. Montert dør innfrir ikke et slikt krav (vanlig ytterdør). Kjellerdør er eldre dør monterert med innsiden ut.

Konsekvens/tiltak

- Inngangsdøren til leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til brannhemmende dør mot fellesareal, noe som kan medføre økt risiko for spredning av brann.
- Det anbefales å vurdere utskifting til godkjent brannhemmende dør dersom det er å betrakte som hovedombygging i 2022.

Kjellerdøren er en eldre dør monterert med innsiden ut, noe som kan gi redusert motstand mot vær og innbrudd, samt økt risiko for fuktskader. Det anbefales å vurdere utskifting eller ommontering av døren for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Døren er funnet i orden og fungerer etter intensjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse lagt på terreng og utvidet som egeninnsats i ettertid. Trappen er tilpasset original trappenedgang til kjeller. Entretrapp er remontert med avstandstilpasning med isopor mellom trapp og dørterskel/bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Terrassen mangler overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning.

Trapp til kjeller mangler håndrekke på begge sider (sikkerhet er regulert etter dagens forskrift uavhengig av byggeår). Trinn har avvik i høyder.

Entretrapp er remontert og tilrettelagt for å ferdigstille trappens overgang mellom bolig og platting (fellesutgift) Se isopor mellom platting og sparkebord for entredør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Håndrekke bør monteres på begge sider av trappen til kjeller for å ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter. Trinnhøydene bør utbedres for å redusere risiko for snubling og fall.

Entretrappen bør ferdigstilles med korrekt overgang mellom bolig og platting, og isolasjonsmateriale som isopor bør erstattes med egnet materiale for å sikre varig og trygg løsning.

Arbeid utført som egeninnsats kan medføre økt risiko for skjulte feil og mangelfull utførelse. Det anbefales at utførelsen vurderes og dokumenteres av fagperson for å redusere risiko for fremtidige skader.

Fundamenteringen for terrassen er ikke fagmessig utført. Over tid kan det oppstå ujevnheter.

Tilstandsrapport



Søylefundamenter er plassert tilfeldig. Vanligvis legges det ut drager eller lignende.



I forbindelse med remontering av terrassen er det tilrettelagt for forsvarlig overgang mellom dørens sparkebord og entreplattning.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er innkledd i etasjen. Har seksjon 2 ildsted, må pipen synliggjøres på alle sider.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er ikke innredet mot grunnmur som befinner seg under terreng. Hulltaking er av den grunn ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- 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.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Kjelleren må holdes godt ventilert til enhver tid slik at fukt ventileres ut av rommet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan økt fuktighet føre til sopp- og muggdannelse, samt skade på konstruksjonen over tid. Det anbefales også å overvåke fuktnivået jevnlig for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer.



Fuktnissig til høyre for kjellerdør sett fra innsiden.

TG 10 Kryp kjeller

Beskrivelse

Mye tyder på at det er lagt nytt bjelkelag med trykimpregnerte materialer som danner gulv for bad/vaskerom.

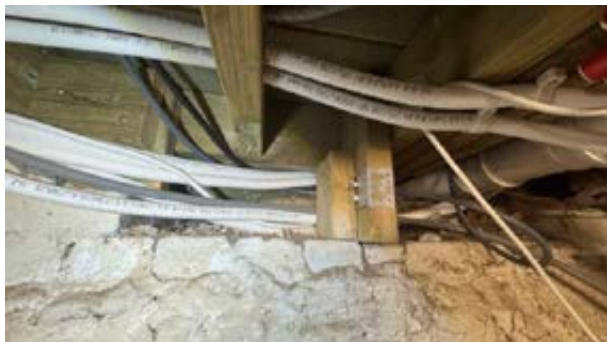
Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren (areal under baderomsgulv). Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilgang under baderomsgulv (krypkjeller)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

- Borrebillespor i konstruksjoner mot kjeller er mer vannlig for denne type bygg enn at det ikke er forekomst.
- Det anbefales å få vurdert omfanget av skadene av skadedyr av fagperson, og eventuelt iverksette tiltak for å hindre videre angrep.

VÅTROM

1.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad etablert i 2022, utstyrt med dusjsone, dobbel vaskeseksjon, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har en egen senket sone for vaskemaskin og tørketrommel, sluk var og tiliggende deler var ikke tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sluk i vaskemaskinsområde var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badets referansenivå er forskrift av 2017 (TEK-17) der det stilles krav til dokumentasjon for alle deler. Dvs. dokumentasjon for sluk, membran, vegghengte toalett jf. byggeforskrift av 2022.

Ordlyden er som følger: For våtrom (inkl. bad) gjelder spesielt kravene i § 13-15 (prosjektering/utførelse uten skade fra bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens; sluk; fall til sluk; synliggjøring/leding av lekkasjevann; vanntett sjikt m.m.). Produkter og løsninger må ha tilstrekkelig dokumentasjon (f.eks. via preaksepterte ytelser, Norsk Standard, Byggforsk/BVN eller annen anerkjent dokumentasjon).

Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at badet kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Enkelte funn registrert ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er foretatt flere målingeretninger jf. kravene i NS-3600. I enkelte retninger er fallkrav innfridd, i andre er det ikke jevnt fall til sluk. Våtrommet fungerer med avviket og det er ikke mulig å rette avviket.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Fall til sluk er ikke tilstrekkelig.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Kontroll i sluk avdekker at det er klemring i sluk. Membran er ikke synlig i klemringområde (ikke krav til synbarhet), se dokumentasjon.

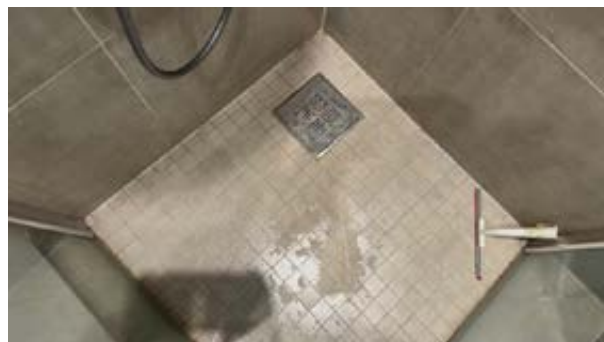
Årstall: 2025 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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



Runde sluker bør plasseres 30 cm fra vegg.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskeseksjon, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- På stedet der det burde vært drenerutkast, er det registrert avskalling og mulig press på flis.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Mangler drenerutkast for vegghengt toalett, markert sår i flis under toalett.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hygrometerstyrt (fuktstyrt) avtrekkvifte i vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt (begrenset pga. isolasjon i vegg) uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025



Måleresultatet viser 11 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag. Benkeplatene mangler kantfiner. Komfyrvakt og lekkasjevarsler er ikke montert jf. forskriftskrav fra 2010.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Mangler kantfiner i benkeplatenes ender.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Kontroll i rør i rørskap avdekker at det er sprutdeksel, merkning av rør og kursoversikt.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den ikke grunn passert for nye deler.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sprutdeksel og nummererte rør i rør i rørskap. Drensutkast til baderomsgulv.

Tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedvanninntak med stoppekran befinner seg i kjeller. Inntaket er av kobber av eldre dato.

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.
- Det ser ut til at vannledninger er nytt fra dette punktet. Og at hovedstoppekran gjelder for begge boenheter. Det anbefales separat stoppekran ved fremtidig skift. Det er påregnelig at synlige deler i kjeller fortsetter ut til offentlig kobling.
- Nye vannledninger er løse fra hovedinntak til tak.



Vannledninger av kobber i inntaket koblet mot nye, trolig en føring for hver seksjon.



Vannledninger er løse fra hovedinntak til tak.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør ble skiftet i forbindelse med renovering i 2022. Siste del ble skiftet i forbindelse med gravingen på eiendommen i 2025.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun krav om naturlig avtrekk ut fra byggeårets krav. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år. Forskriftsmessig koblet til elektrisk anlegg med fast kobling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for gjennomførte tiltak i forbindelse med ombyggingen. Dokumentasjon på anlegget kan ligge i boligmappa for eiendommen.

Dagens eier har fremvist samsvarserklæring for elektriske endringer utført i forbindelse med utvidelsen av stue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Sjekk om Boligmappa inneholder full dokumentasjon på anlegget. Dokumentasjon skal foreligge for anlegget og varmekabler.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget er oppført i 1900 som tomannsbolig. I byggeår var det ingen krav om egne brannceller i tomannsboliger. Det er ikke krav til å innfri dagens krav, dersom det ikke foretas hovedombygging.

Det er ikke kjent om det er foretatt brannprosjektering jf. dagens krav i forbindelse med ombygging i 2022.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Dersom det foreligger brannprosjektering i forbindelse med seksjonering/ombygging i 2022 bør den fremskaffes.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen 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

Tre av boligens sider har drenering fra byggeår. Entresiden er drenert på ny langs denne siden i forbindelse med graving i 2025.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjelleren for å redusere risikoen for fuktskader. Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som kan medføre økt risiko for fukttinntrengning og skader på konstruksjonen. Ved endret bruk av kjelleren bør det vurderes tiltak for oppgradering av drenering og fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av lødd stein og vangemur i tegl fra byggeår av stabil karakter. 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.
- Normalt vedlikeholdsbehov for grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fallforhold er i hovedsak relatert til retning hage.



Fall eller slak helling mot grunnmur under terrasse.



Nedløpet er ikke koblet til drenerør (slipper vannet på bakken)

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Renneskjøt er frakoblet langs nr. 4.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Sjekk om Boligmappa inneholder full dokumentasjon på anlegget. Dokumentasjon skal foreligge for anlegget og varmekabler.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Dersom det foreligger brannprosjektering i forbindelse med seksjonering/ombygging i 2022 bør den fremskaffes.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

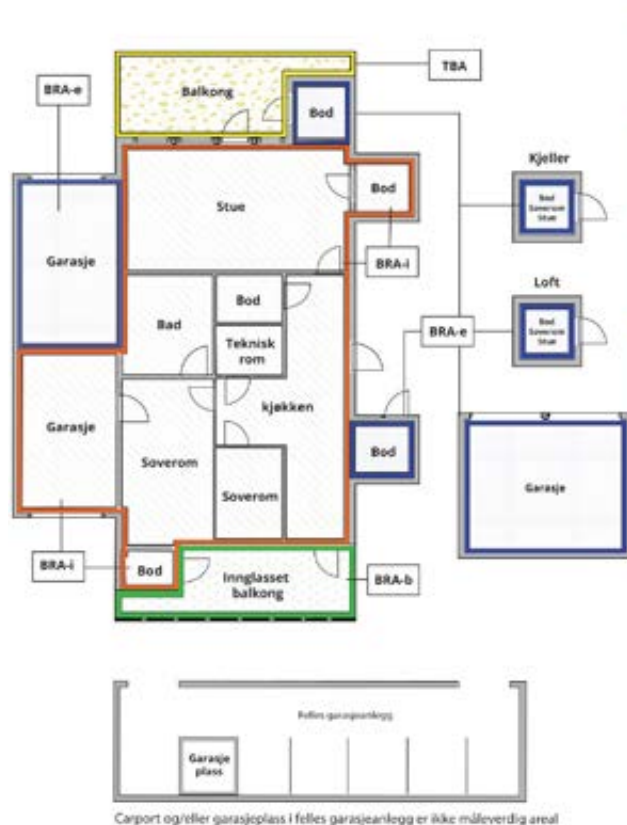
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		28		28		30	58
1.etg.	67			67	30		67
SUM	67	28			30	30	125
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1.etg.	Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

I seksjoneringsstegninger fra 2024 tilhører hele kjelleretasjen seksjon 1.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er variabler på takhøydene i kjeller som medfører at innslagpunkt på takhøyder blir riktig. Kjellerens totale areal er 58 m² inkludert ALH areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innsendte plantegninger av 2024 som ligger hos kommunen er i tråd med dagens romfordeling. Ett soverom er fjernet, endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppgradert og seksjonert i 2024.

Tidligere eiers opplysninger:

Boligen ble betydelig pusset opp ca 2022. Tilbygg bad i begge etasjer demontert, satt opp nye yttervegger/bindingsverk. Yttervegger i tømmer etterisolerte på innside, etterisolert etasjeskille mot 2 etg, bygget om på rominndeling, nye plater/overflater på vegger, tak og gulv. Bad/vaskerom renover, ny kjøkkeninnredning, nytt VVA ned til kjeller, nytt el anlegg. Byttet terrassedør. I kjelleretasjen er vegger/skillevegger sanert, etasjen ryddet ut.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1057		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kong Oscars gate 6

Hjemmelshaver

Pedersen Amalie Louise, Vetrhus Øyvind Einarson

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.08.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og 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.

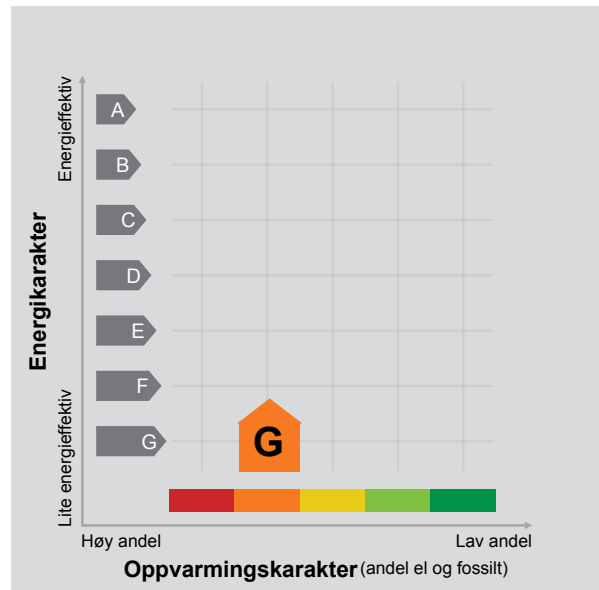
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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."*

ENERGIATTEST

Adresse	Kong Oscars gate 6
Postnummer	4008
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	1057
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4594924
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23388
Dato	11.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Luft kort og effektivt

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0196/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amalie Pedersen	Øyvind Vetthus

Gateadresse	
Kong Oscars gate 6	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grovkjeller med fuktinnsig på bakside av huset. Kjent ved eget kjøp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grovkjeller med sprekker. Kjøpt ved eget salg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utførte arbeid for å gjemme kabler etter at vi selv hadde revet en vegg.

Arbeid utført av

El-team

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp anlegg for installasjon av ladeboks til elbil

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen er forlenget med en halvmeter. Gjort selv

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det ble i 2025 gjennomført en del arbeid på tomten av naboen som måtte koble seg på avløpsnettet. Det ble skrevet kontrakt på at de da skulle sette opp nytt gjerde, legge ny plen, planere og støpe inngangspartiet, drenere siden hvor inngangspartiet går og lage nytt avløp på vår bolig. Har vært i kontakt med nevnt nabo nå som skal oppdrive dokumentasjon på arbeidet som er utført.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Pedersen	f629bbb9979a773995ab1 cdba7a765bf727c9b	14.08.2026 09:30:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Vetrhus	50d513a238b4cde117046 e3e1e6f72bd410260a7	13.08.2026 08:17:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0196/26

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

Nabolagsprofil

Kong Oscars gate 6 - Nabolaget Vestre Platå - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Offentlig transport

🚌 Løvdahls gate Linje 5	2 min 🚶 0.1 km
🚆 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 🚶 0.9 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚗

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	9 min 🚶 0.7 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	9 min 🚶 0.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	17 min 🚶 1.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	10 min 🚶 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Herbarium Shopping Stavanger	3 min 🚶
🚗 P-Kyrre, Stavanger	4 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

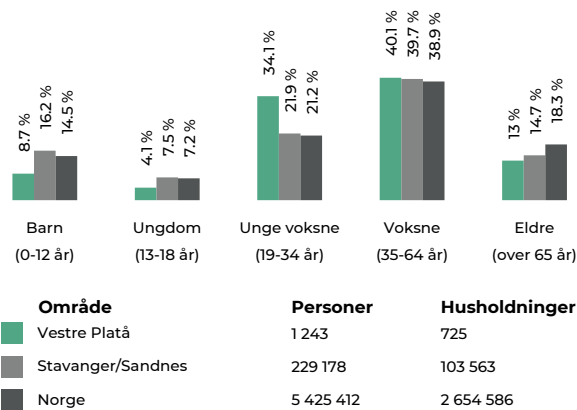
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 83 barn	1 min 🚶 0.1 km
Hertervigtnet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 🚶 0.4 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 104 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Helgø Meny Herbarium	6 min 🚶
Coop Prix Misjonsveien Søndagsåpent	7 min 🚶 0.5 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående
- 3. Sykkel

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 80/100

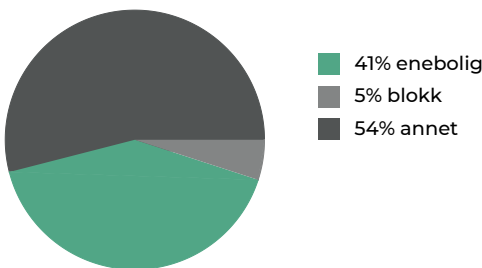
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

Sport

	Rudlå balløkke Ballspill	8 min 	0.6 km
	Kampens plass balløkke Ballspill	9 min 	0.7 km
	SATS Herbarium	5 min 	
	EVO Kannik	8 min 	

Boligmasse



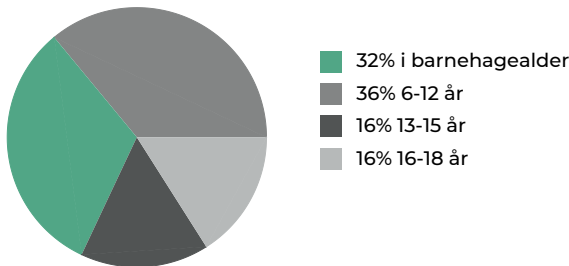
«Det er et rolig nabolag med nærliggende muligheter som er viktige for meg som dagligvarebutikk, take away restaurant og turområder. :o)»

Sitat fra en lokalkjent

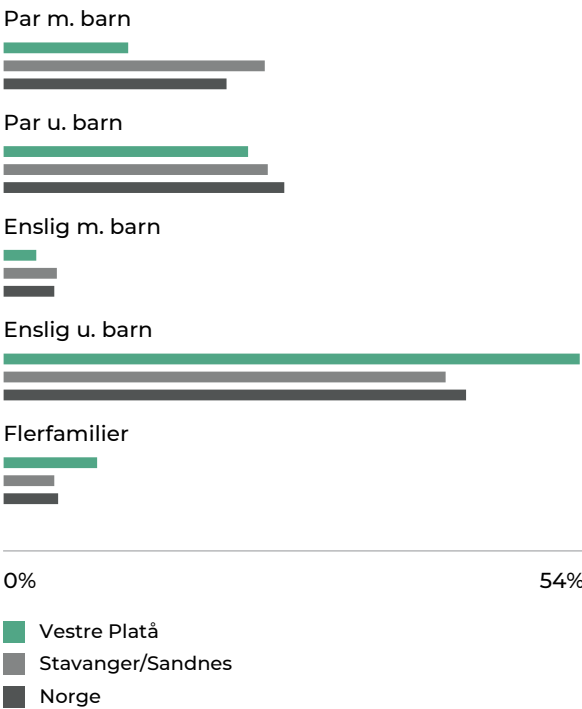
Varer/Tjenester

	Herbarium	5 min 
	Apotek 1 Herbarium	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

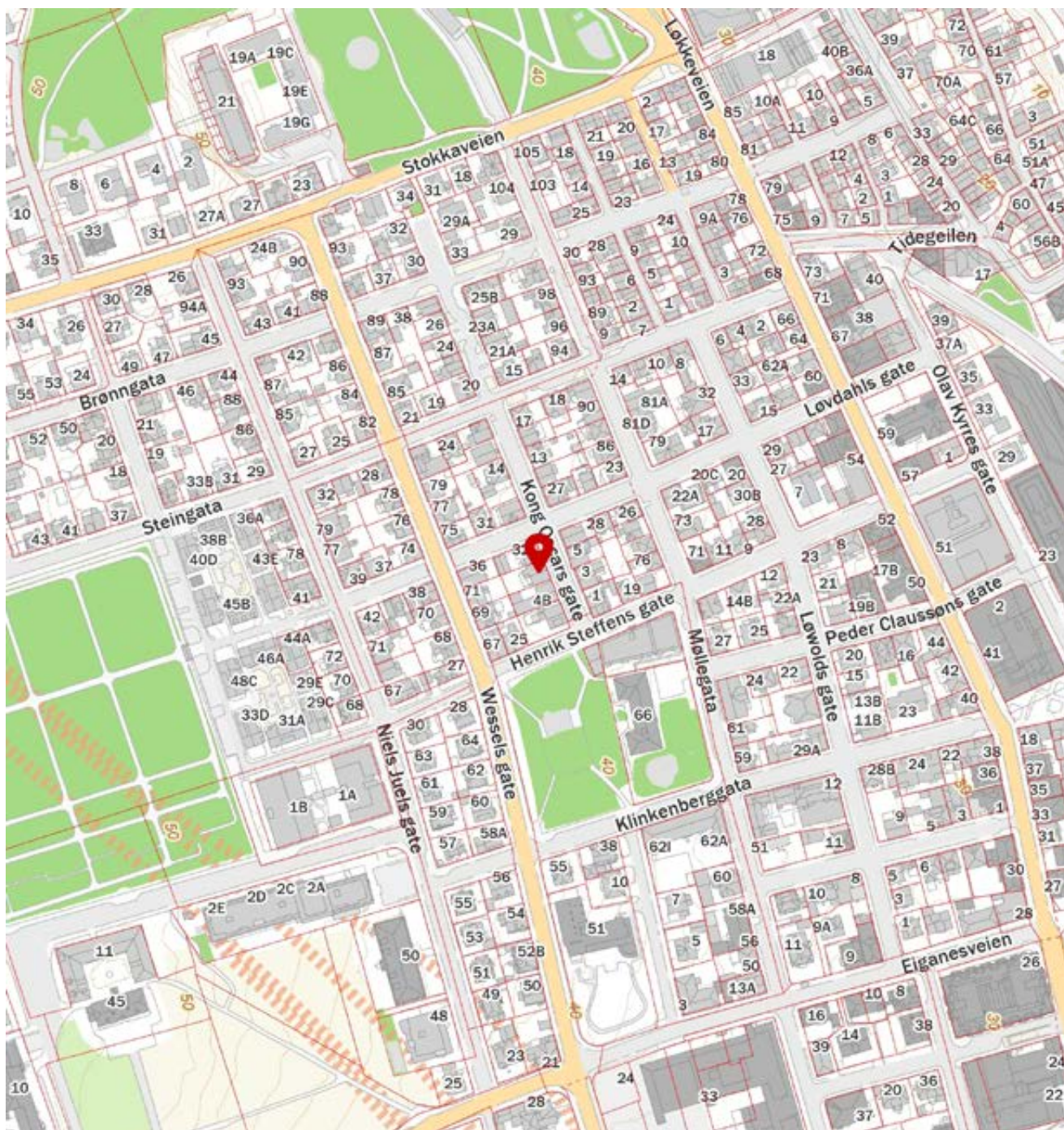
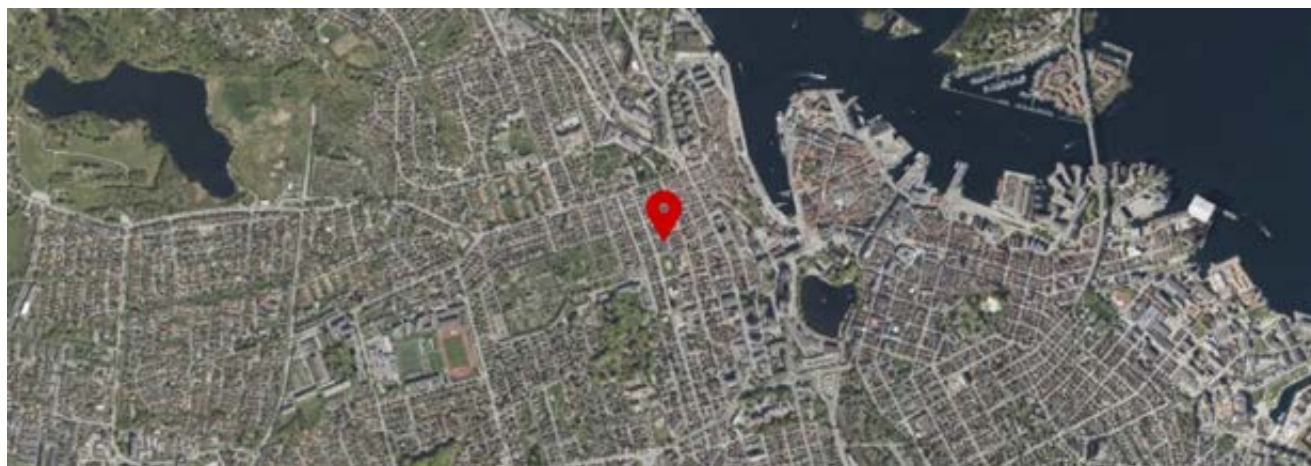


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kong Oscars gate 6, 4008 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/1057/0/1

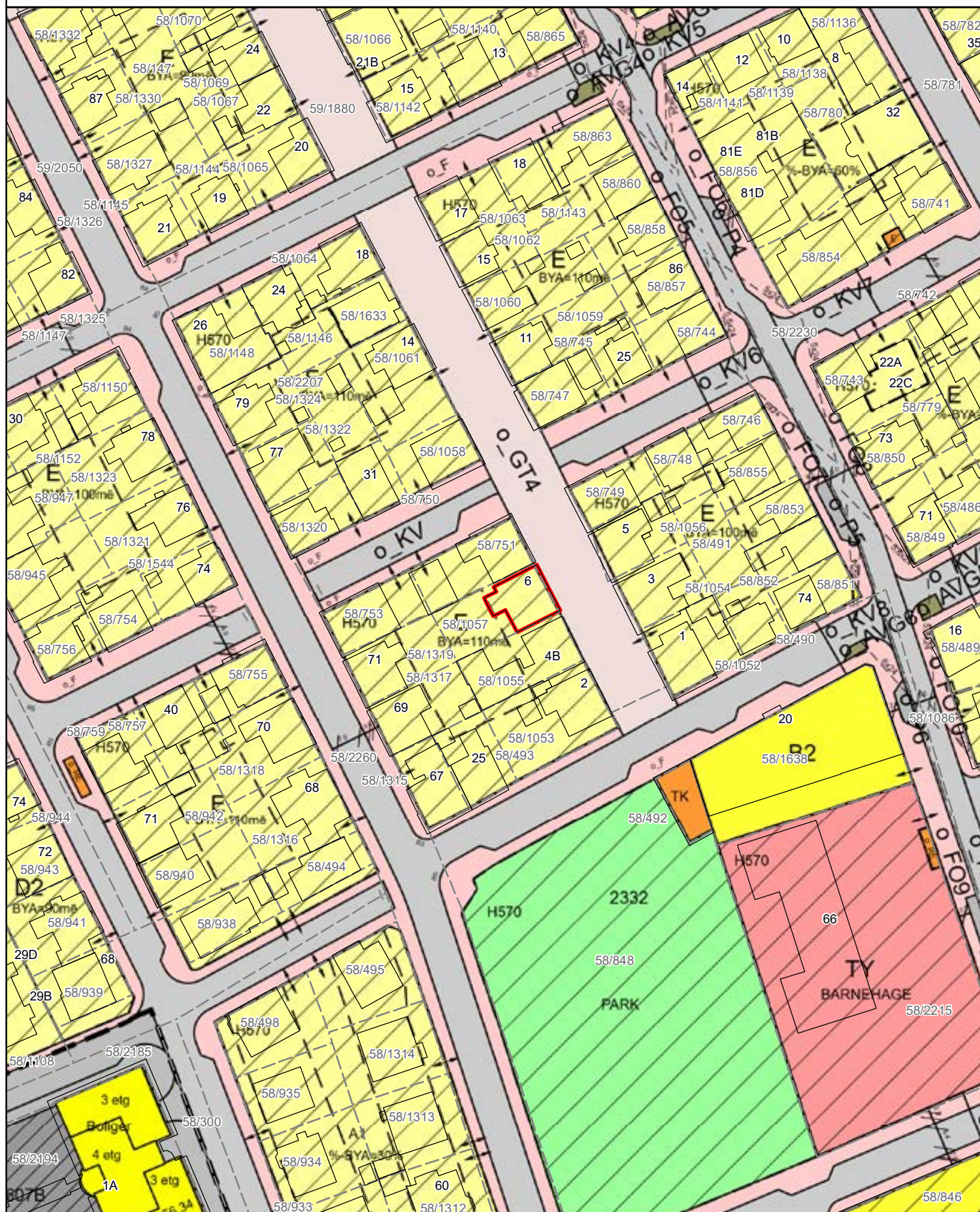
Dato: 2026-08-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2332

Krafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger
kommune



Vår ref: 12-0151/24
Stavanger, 11.09.2024

VEDTEKTER

For

Sameiet Kong Oscarsgate 6

1. NAVN

Sameiets navn er Kong Oscarsgate 6, Gnr. 58, Bnr. 1057 beliggende i Stavanger kommune.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN

Eiendommens matrikkelbetegnelse er gnr. 58, bnr. 1057 i Stavanger kommune. Eiendommen er seksjonert i til sammen 2 . For hver seksjon er fastsatt av en Sameiebrøk . Resterende areal bestående av grøntområder, veier og areal for boder, miljøstasjoner og parkering eies i sameie mellom seksjonseierne. Hageareal og terrasse i 1 etasje disponeres i sin helhet av snr 1 i henhold til vedlagte kart nr. 1 til vedtekter.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommens regning.

5. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme hvor hver seksjon de eier. Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av april måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- A. Styrets årsberetning
- B. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for forgående år
- C. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år
- D. Valg av styret og revisor
- E. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendige eller når minst 1 av seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14- fjorten – dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 2 styremedlemmer som er seksjoneierene.

Sameiermøtet velger også styrets leder. Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret forplikter sameier utad. . Styrets Leder er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. Rettet mot sameiet. Sameiets midler innsettes på bankkonto. Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instrukser. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter for drift av sameiet.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se §9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierens andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjenning av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt at plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til

vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av fasader og vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

10. FORSIKRING

Styret tegner en felles forsikring og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få en slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsør som sameie måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov, herunder eget innbo og løsøre.

11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres etter tvistelovens bestemmelser.

12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder. Sameievedtektene er bindende på nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

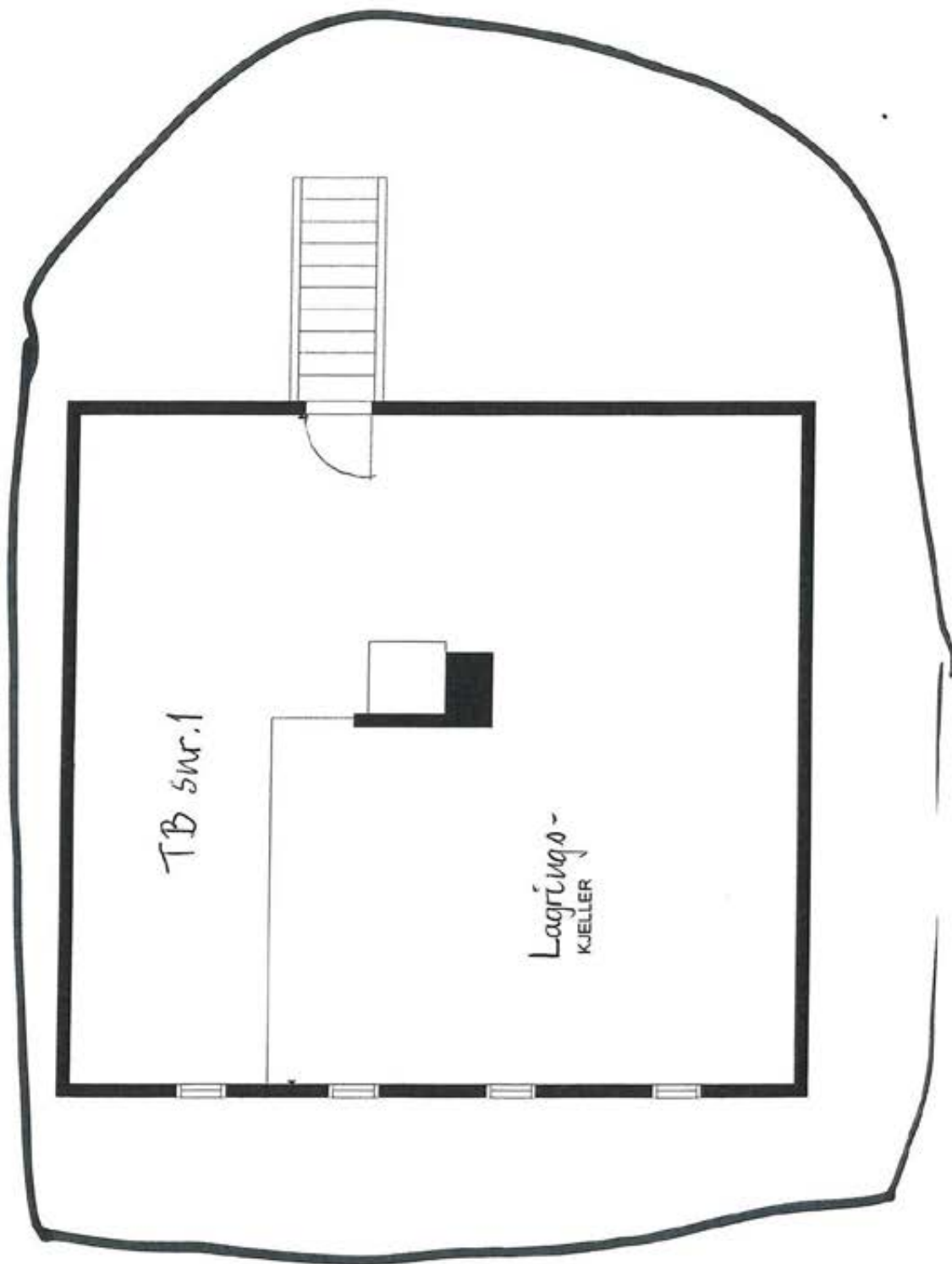
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Kong Oscars gate 6

SEKSJON 1

1103 Stavanger gnr.58..... Bnr.1057.....

Vedlegg2..... av5.....

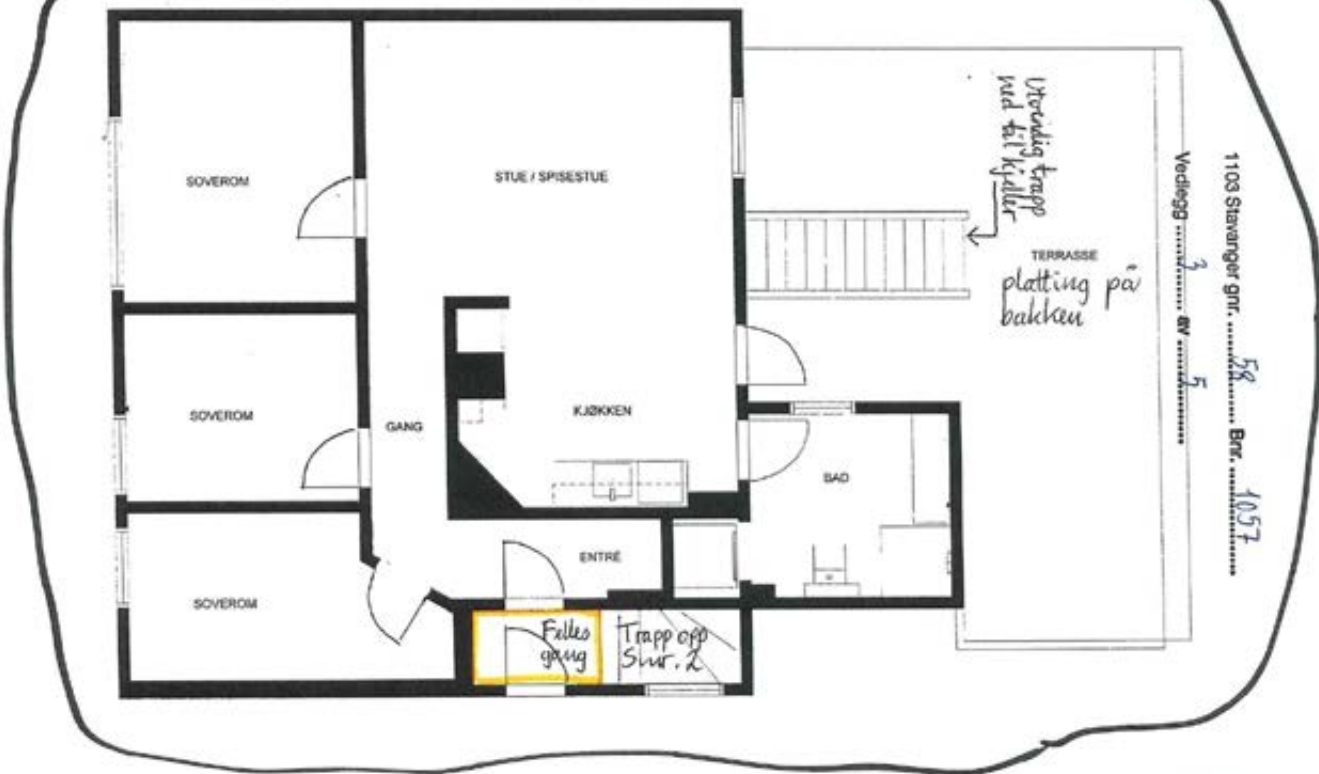


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Kjeller

SEKSIJON 1

Kong Oscars gate 6



1. etasje

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.

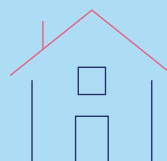
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0196/26

Adresse: Kong Oscars gate 6, 4008 STAVANGER, gnr. 58,
bnr. 1057, snr. 1 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/