

Opheimsgata 61

STORHAUG

notar



Prisantydning Kr. 6 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 176/176 kvm
Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



Opheimsgata 61

Pen og innholdsrik bolig med fine uteplasser, hage og gode solforhold | Parkering til 2 biler på tomt

Adresse	Opheimsgata 61 4014 STAVANGER
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 193 740,-
Totalpris	Kr 7 183 740,-
BRA-i/BRA Total	176/176 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1898. Tilbygg 2006
Soverom	3

Verdt å nevne:

- Kjøkk og innholdsrik bolig i rolige og etablerte omgivelser på Storhaug.
 - Innholdsrik planløsning og er innredet med bl.a. flere stuer, 3 kjøkken, 3 soverom og 3 bad.
 - God lagringsplass.
 - Tilbygg fra 2006 ellers er eiendommen godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger de senere år.
 - Lune og solrike uteplasser.
 - Parkering i gårdsrom med plass til flere biler.
 - Flott nabolag med sjarmerende trehusbebyggelse.
 - Gangavstand til blant annet butikk, skole, barnehager og lekeplasser.
- For en nærmere gjennomgang av boligen innvendig, trykk på 360 grader symbolet for virtuell visning.

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Alissa Jørgensen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
909 92 034 / alissa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	21
Budgivning	89

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



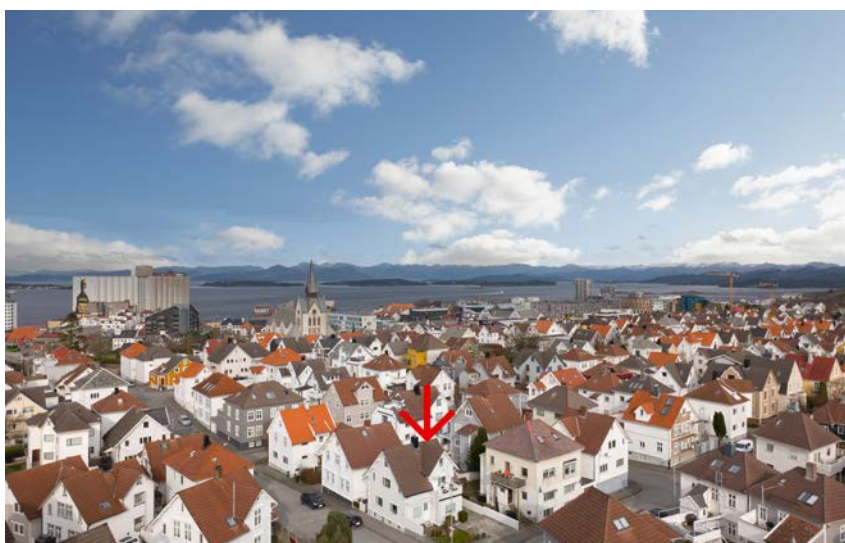
Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Opheimsgata 61 ligger i et veletablert og populært område på Storhaug. Sjarmerende trehusbebyggelse, parker og søndagsåpen nærbutikk like i nærheten gjør dette til en fin plass å bo. Det er en behagelig gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter og hyppige avganger med buss/tog. Barnevennlige omgivelser med kort avstand til skoler/barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg. Kort vei til flotte tur- og friområder som bl.a Godalen med opparbeidede turstier, strender og solplasser.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Opheimsgata 61 - Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Kjelvene	5 min 🚶
Linje 1, 4, 38, X60, 100	0.4 km
🚗 Stavanger stasjon	12 min 🚶
Linje F5, L5	1 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚶

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
274 elever, 19 klasser	0.3 km
Nylund skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
403 elever, 19 klasser	0.5 km
Lervig skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
316 elever, 17 klasser	0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
442 elever, 27 klasser	0.6 km
Kannik skole (8-10 kl.)	20 min 🚶
677 elever, 36 klasser	1.6 km
Bergeland videregående skole	7 min 🚶
700 elever	0.6 km
Stavanger katedralskole	12 min 🚶
375 elever	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kyviks vei	3 min 🚶
🚗 Storhaug	5 min 🚶

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

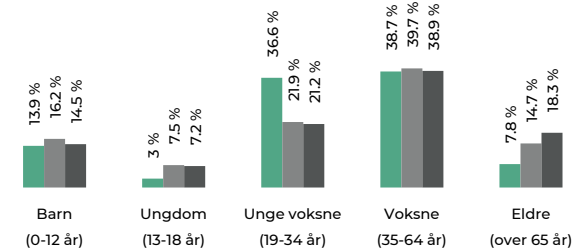
Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
44 barn	0.2 km
St. Svithun barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
42 barn	0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
60 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Jelsagaten	4 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Coop Prix Storhaug	7 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

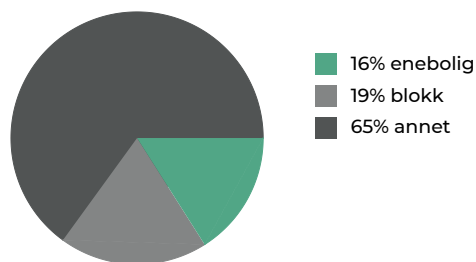
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100

Sport

⚽ Kyviksmarka	4 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km	
⚽ Storhaug skole	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 SATS Storhaug	10 min	🚶
🏊 Aura Fitness Storhaug	10 min	🚶

Boligmasse



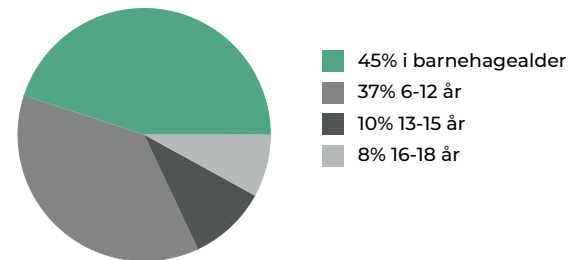
«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Arkaden Torgterrassen	10 min	🚶
📍 Ditt Apotek Støperigården	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

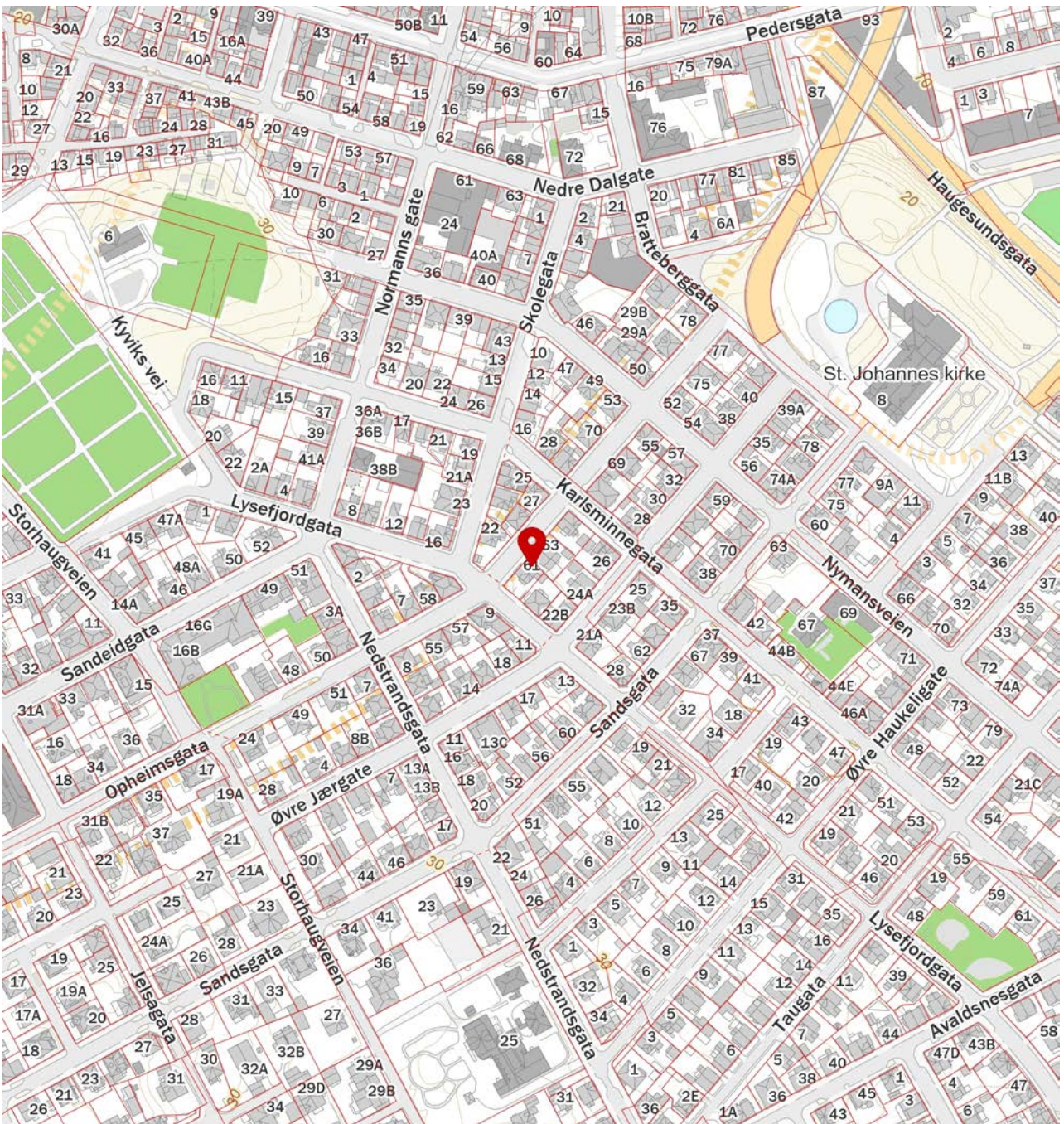
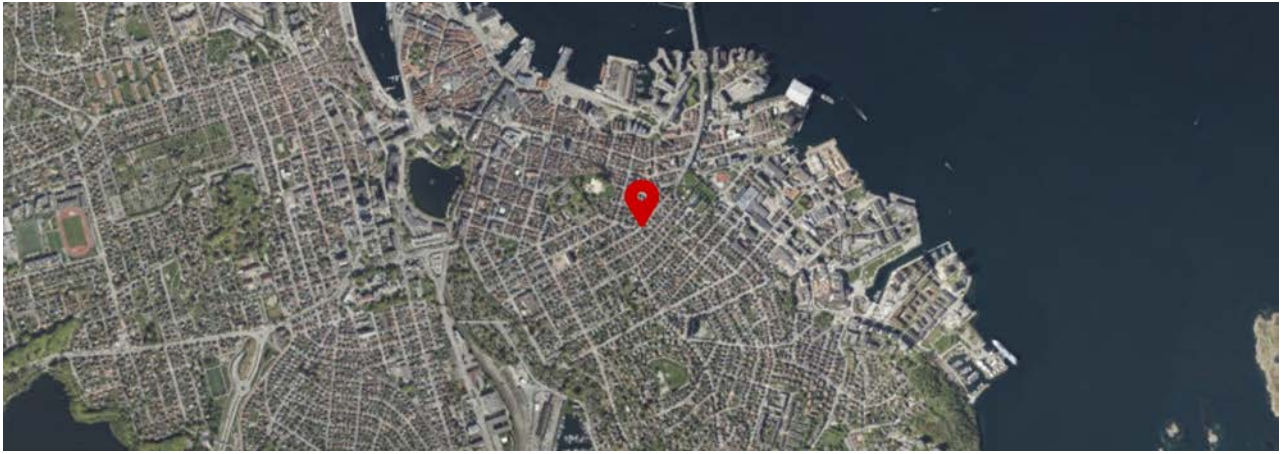
Lervigtunet/Johannes
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Opheimsgata 61, 4014 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER

22-0043/26

SELGER

Monica Norby

MATRIKSEL

Gårdsnummer 55, bruksnummer 965, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 200 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebygget og ellers opparbeidet med hage, uteplass/platting og gårdsrom med belegningsstein.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.03.2026. utført av Eskil Engelskjerd Andersen.

BYGGEÅR

1898. Tilbygg 2006

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1898 med et tilbygg fra 2006.

Bygningen er oppført med en grunnmur av stein og sement, som utvendig er pusset og malt. Deler av grunnmuren har synlig knotteplast.

Hoveddelen av boligen har en laftekonstruksjon i ytterveggene, kledd med en eldre, ukjent trekledning. Tilbygget er oppført med reisverk i tre og har trekledning fra 2006. Fasaden ble malt i 2025.

Boligen har et saltak i trekonstruksjon. Taket på hoveddelen er tekket med betongtakstein fra 1989, mens taket på tilbygget er fra 2006. Selve takkonstruksjonen er innkledd.

Takrenner og nedløp er utført i plast og er fra 1989. Takrenner og nedløp på tilbygg er fra 2006, og på altan fra 2022.

Etasjeskillere er konstruert med trebjelkelag.

Vinduer og dører er av varierende alder. Ytterdørene er i tre og er fra perioden 2000–2006, mens balkongdøren i andre etasje er fra 2005. Vinduene i tilbygget er fra 2006. På loftet og i stuen er det vinduer fra 2000. Vinduene på kjøkkenet og i vindfanget er fra 2005. I kjelleren finnes det vinduer fra 2000, 2004, samt noen av ukjent dato. Vinduene i andre etasje er av eldre dato.

Eiendommen har en balkong med terrassebrikker og rekkverk i tre, tekket med papp. Det er også en terrasseplattning med terrassebrikker i tre. Utvendige trapper er utført i tre og betong.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Utdrag fra selgers egenerklæring:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Badet i 1. og 2. etasje ble pusset opp i 2012 og 2013 av min far, som drev et firma innen husfornyning. Ny benkeplate og vask i 1 etasje 2025. Nytt bad i tilbygg i 2006 (Byggmester Høiland).
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Svar: Ja. Beskrivelse: Det ble lagt ny membran på bad i 1 og 2 etasje. Ny sluk i 1 etasje. Ny sluk og avløpsrør til tilbygg i 2007.
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Ifølge forrige eier ble gamle avløpsrør og sluk i kjeller skiftet i 2007 pga. tilstoppelse fra tilbygg. Åpning av tett rør i kjeller i 2021.
- 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Byggmester Høiland / Rogaland Renovasjon AS
Beskrivelse: Ny sluk og avløp i 1 etasje (som nevnt over). Ny sluk og avløpsrør til tilbygg i 2006/2007 (BH). Åpning og kontroll av avløp i kjeller i 2021 (RR).
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Firmanavn: Front Bygg Rogaland AS
Beskrivelse: Tidligere innsig av regnvann ved vindu under balkong. Dette ble reparert og byttet balkonggulv i 2022.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Eltervaag / Øvestad / Haga Installasjon
Beskrivelse: 2003: Nytt elektrisk anlegg (skjult) på sov/kjøkken, 2 etasje. 2003: Nytt elektrisk anlegg i trapp opp til 2 etasje. 25.07.2006 - Eltervaag elektro - 1.etg. Varmekabel, termostat, fuktvifte, samt 13 punkt 07.11.2006 - Eltervaag elektro - 2. Etg. 11 punkt, ny kurs komfyr 02.03.2007 - Eltervaag elektro - 1. Etg. Kurs til VVB og vaskemaskin 09.03.2007 - Eltervaag elektro - Ny sikringsboks, 5 autom. Jordfeilbryter, Tilførsel hovedsikringskap 11.09.2007 - A/s karl øvestad jr. - Nytt sikringskap 2007: Nytt sikringskap med nye sikringer (3.etg.). 2020: Elektriker: Haga Installasjon. Satt inn to nye kurser - K10 og K11.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Front Bygg Rogalang As. Beskrivelse: Fikset balkong-gulv.
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Svar: Ja. Beskrivelse: Tilbygg.
- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei.
- Er det foretatt radonmåling? Svar: Ja. Beskrivelse: Målt 3 steder. Årsmiddelverdi: Entre/gang (tilbygg): 70 Grovkjeller: 70 Soverom 1 etasje: 30. Målinger utført i 2014.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig.

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

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.

OPPVARMING

Vedovn i 1. etasje. Ellers elektrisk.

Det er installert varmpumpe i 1. etasje fra 2022 og i 2. etasje fra 2025.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse fiber og Telia

PARKERINGSFORHOLD

Det er plass til 2 biler i gårdsrom. Ellers soneparkering i gaten etter Stavanger kommunes bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Boligen er innredet med flere kjøkken og har en fleksibel planløsning. Eventuell etablering av flere selvstendige boenheter forutsetter nødvendige godkjenninger hos Stavanger kommune.

Tilbygget har ingen intern forbindelse til hovedboligen. Dette innebærer at tilbygget ikke uten videre kan anses som en integrert del av hovedboligen ved eventuell utleie. Eventuell fremtidig utleie av tilbygget må avklares med kommunen og skjer på kjøpers ansvar. Risiko og konsekvens som følge av evt. pålegg etc. fra kommunen overtas av kjøper.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra boligens oppføringstidspunkt iflg Stavanger kommune.

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.

Det ble gitt ferdigattest på fasadeendring på tilbygg - tak, vinduer og kledning datert 12.03.2007 ifølge kommunen.

Det foreligger byggetillatelse datert 01.07.2005 og byggegodkjente tegninger datert 11.05.2005 vedr tilbygg. Tegningene viser tilbyggets fasade og kun trappeoppgang innvendig.

Det foreligger byggegodkjente tegninger vedr tilbygg med altan datert 26.01.1966

I følge bygningstegninger som er oversendt fra kommunen avviker dagens type vindu fra godkjente tegninger. Det er i følge matrikkelrapporten registrert tre etasjer, kjeller, 1 og 2. etasje. Man må derfor anta at loftet ikke er godkjent som rom til varig opphold.

I følge Stavanger kommune foreligger det ikke tegninger av boligens innhold (bortsett fra 1. etasje i forbindelse med søknad om tilbygg). Megler kan dermed ikke kontrollere om dagens innredning er i tråd med tidligere gitte tillatelser. Dette kan skyldes at boligen er eldre og/eller brann i Stavanger kommunens arkiv.

Risiko og konsekvens som følge av evt. pålegg fra kommunen vedr. ovennevnte forhold overtas av kjøper.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Boligen har Sefrakminne.

At en bolig er registrert som et SEFRAK-minne i Stavanger kommune, betyr at huset er ført opp i et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen betyr ikke automatisk at huset er fredet eller formelt vernet, og det medfører ingen automatiske restriksjoner på hva du kan gjøre med boligen. Mange SEFRAK-registrerte bygg i Stavanger ligger i områder med "hensynssone bevaring" (Trehusbyen), noe som kan gi strengere krav til fasadeendringer.

RADONMÅLING

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

1. juli 2010.

INNHold

Loft: Gang/trapp, rom brukt som soverom og rom brukt som soverom/kontor.

1. Etasje: Trapperom, gang/garderobe/kontor, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom.

2. Etasje: Trapperom, gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken.

Kjeller: Gang/trapp og bod.

1. Etasje Tilbygg: Bad/vaskerom, trapperom

2. Etasje Tilbygg: Stue/kjøkken/trapp

STANDARD

Følgende punkter har fått TG2 og TG3 i vedlagte tilstandsrapport:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking pga alder og at det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
- Nedløp og beslag pga alder
- Veggkonstruksjon pga alder. Liten lufting registreres. Musebånd ble ikke registreres.
- Takkonstruksjon/Loft pga alder og slitasje. Skjevheter som normalt registreres.
- Vinduer pga alder. Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht. alder.
- Ytterdører av eldre varierende alder. Pga. alder og slitasje på rammer/beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht. alder.
- Balkong i 1. etasje: Rekkverk er i underkant av dagens krav til høyde. TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.
- Terrasseplattning pga høy alder/slitasje
- Utvendige trapper pga alder og slitasje. Rekkverkshøyden er i underkant av dagens krav. Trapp til terrasse mangler rekkverk.
- Innvendige overflater pga alder og slitasje.
- Pipe og ildsted pga alder og slitasje.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Avvik: Det er utført overflatemåling av fukt mot grunnmur. Måleresultatet viste en verdi på 300-500 av 999, noe som indikerer et moderat fuktnivå i materialet. Det presiseres at overflatemålinger er indikative og gir en relativ vurdering av fuktinnholdet.
- Innvendige trapper: Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til stigningsforhold og krav til høyde (mot loft)
- Innvendige trapper i tilbygg: Rekkverk i tilbygg tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.
- Innvendige dører pga alder
- Bad/vaskerom i 2. etasje pga alder på membran og fliser pga alder. Røftinger i vegg har ikke en tilfredsstillende utførelse. Slitasje og ujevnheter i fuger registreres.
- Bad i 1. etasje pga alder på membran og fliser. Det er ikke synlig membran i sluk, denne kan være skjult. Fall på badet tilfredsstillende ikke dagens krav. Deler av gulv har flatt fall. Bom i flis registreres.
- Bad/vaskerom i tilbygg pga alder. Fall på gulv er i underkant av dagens krav.
- Kjøkkenet i tilbygg pga alder og slitasje. Mekanisk ventilasjon pga alder og slitasje.
- Toalettrom i 2. etasje pga alder og slitasje. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Vannledninger pga alder
- Avløpsrør pga alder
- Varmtvannstank pga alder. Waterguard mangler iht. dagens krav.
- Fuktsikring og drenering pga alder. Grunnmurs plast er synligjort enkelt plasser og topplister er ikke montert.
- Grunnmur og fundamenter: Saltutslag og kondensmerker ble observert av normalt art registreres.
- Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3 meter ut fra grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vindu i 2. etasje ved balkongdør har påbegynnende råteskader.
- Balkongdør i 2. etasje har råteskader i nedre del av dør registreres.
- Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Høydeforskjell på 49mm ble målt på kontrollerte steder på loft ved pipe.

Høydeforskjell på 41mm ble målt på kontrollerte steder i stue 2. Etasje.

Høydeforskjell på 35mm ble målt på kontrollerte steder i stue 1. Etasje.

- Bad/vaskerom i 2. etasje (sluk, membran og tettesjikt): Alder på membran og fliser pga alder. Utførelse mellom sluker er ikke kjent og kontrollert. Ikke synlig membran i sluk, membran kan være skjult. TG 3 er satt på grunnlag av manglende dokumentasjon ved utførelse mellom to sluker.

- Bad/vaskerom i 1. etasje: Tilliggende konstruksjoner våtrom – Det er påvist høyere fukt verdi en hva som er å forvente. 17.5% indikerer fukt i veggkonstruksjoner, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Tilbygg - Bad/vaskerom: Det er ikke etablert membraner i våtsoner på bad. Dusjbainett skjermer for belastning på membraner.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmepumper

- Tilbygg - Bad/vaskerom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen:

1. etasje:

Kjøkken: Stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Alt nytt og ubrukt fra 2025.

Bad: Vaskemaskin

2. etasje: Stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad: Kombinert vaskemaskin og tørketrommel

Tilbygg:

Kjøkken: Komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap

Bad: Vaskemaskin og tørketrommel

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Det er muligheter for at inventar og møbler kan medfølge i handelen etter nærmere avtale. Konferer megler.

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: 176 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 17 m² Gang/trapp og bod

1. etasje

BRA-i: 63 m² Trapperom, gang/garderobe/kontor, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

2. etasje

BRA-i: 57m² Trapperom, gang, toalettrom, bod, bad/vaskerom, stue, soverom og kjøkken

3. etasje

BRA-i: 14 m² Gang/trapp, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Tilbygg:

1. etasje

BRA-i: 12 m² Bad/vaskerom og trapperom

2. etasje:

BRA-i: 13 m² Stue/kjøkken/trapp

IKKE MÅLBARE AREALER

Kjeller ALH 33kvm og GUA (Gulvareal) 50kvm

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Det foreligger ikke tegninger av 2. Etasje og loft.

1. Etasje: Stue på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som stue/kjøkken.

Kjøkken på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som del av bad/vaskerom, gang/garderobe/kontor og trapperom til kjeller.

Utehus på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som hybel.

Det foreligger ikke tegninger av kjeller.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 290,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 529 029,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 6 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 174 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 193 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 183 740,- (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:

T103/55/965:

- 27.06.1959 - Dokumentnr: 2340 - Bestemmelser vedr kommunens vann- og kloakkreglement. Se vedlagte erklæring i salgsoppgaven.

-22.10.1898 - Dokumentnr: 900201 - Fradelingsdokument

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

GRUNNBOKSDATO

31.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

If

POLISENUMMER

7270550

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

- I følge eiendomskart er eiendomsgrensene usikre og i følge disse går eiendommen så vidt over tomtegrensene (2 sider), se vedlagt eiendomskart. Dette gjelder flere eiendommer i nabolaget og er ikke uvanlig i eldre nabolag.

- 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:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

29.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspecialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF
Epost: alissa@notar.no
Mobil: 909 92 034

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger (alle inkludert) og overtakelse	kr. 3 990,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil Engelsgjerd Andersen datert 30.03.2026, selgers egenerklæring datert 21.04.2026, energiattest, plantegninger, grunnkart, reguleringsplankart og tinglyst erklæring følger vedlagt.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



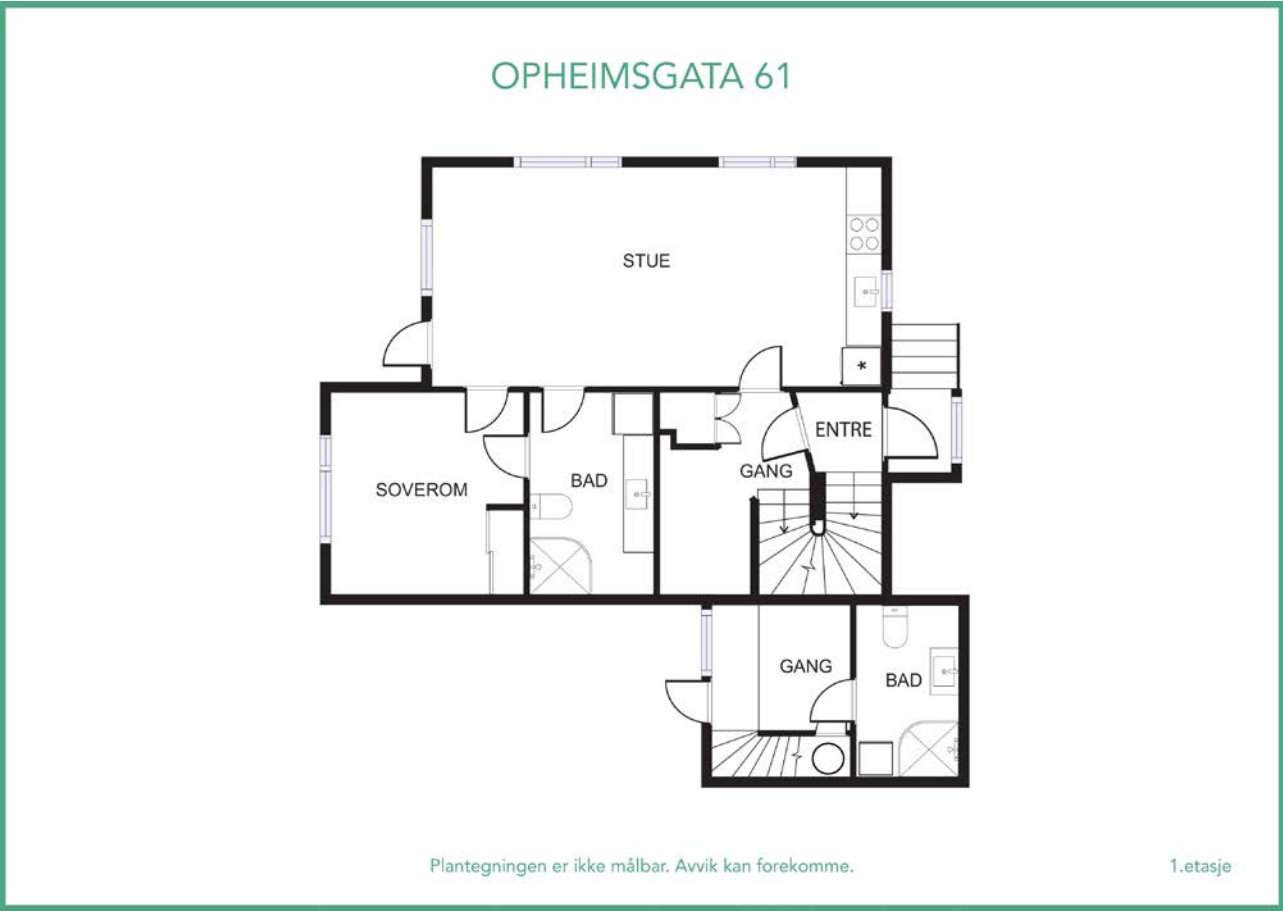
Vedlegg

OPHEIMSGATA 61

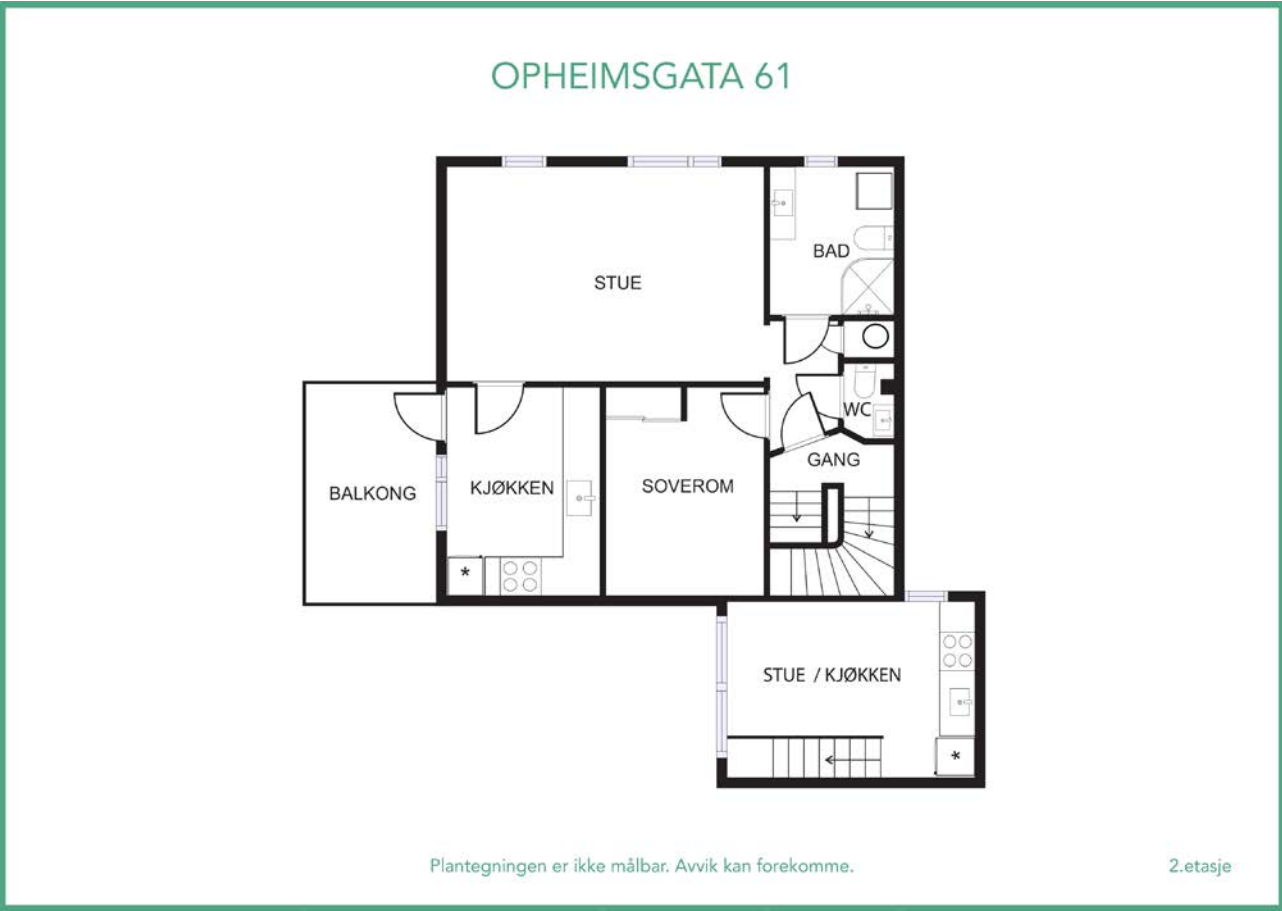
Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil Engelsgjerd Andersen datert 30.03.2026, selgers egenerklæring datert 21.04.2026, energiattest, plantegninger, grunnkart, reguleringsplankart og tinglyst erklæring følger vedlagt.

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

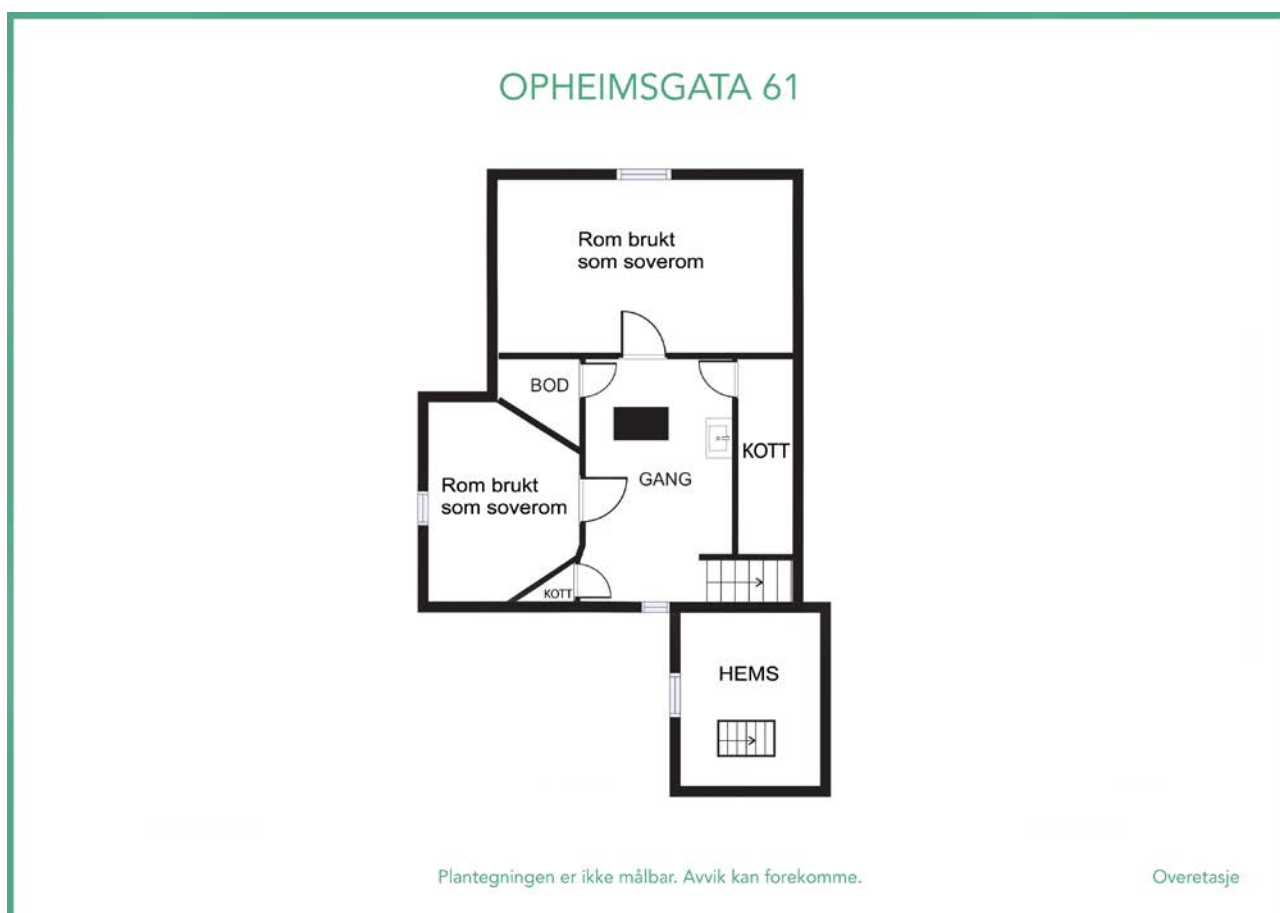
Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje

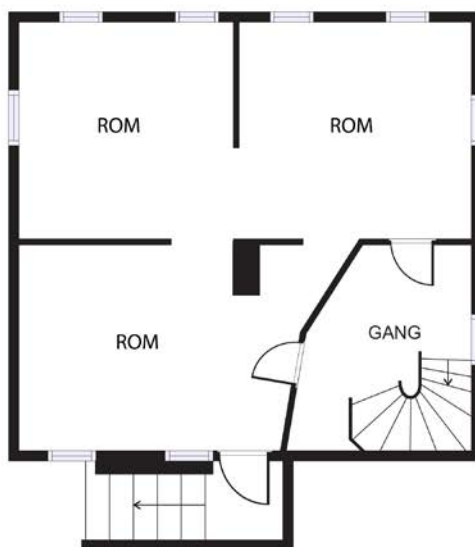


Plantegning loft



Plantegning kjeller

OPHEIMSGATA 61





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Underetasje

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Opheimsgata 61 , 4014 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 965

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20993-2118

Eiendomsverdi ref nr: TM1749

Foretak: Taksering Vest AS



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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253





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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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

Enebolig med byggeår fra 1898.
Tilbygg fra 2006.

Boligen er oppført med grunnmur av stein/semest som utvendig er pusset og malt.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Boligen er jevnlig oppgradert.
Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein fra 1989.
Tak på tilbygg er fra byggeåret 2006.

Takrenner og nedløp i plast fra 1989.
Hoveddel har laftekonstruksjon med kledning av eldre ukjent alder.
Tilbygg med reisverk i tre med kledning.
Kledning er fra 2006 og byggeåret.

Fasaden er malt i 2025.

Alle vinduer i tilbygg er fra byggeåret, 2006.

Vinduer på loft er fra 2000.

2. Etasje
Vinduer er av eldre dato.

1. Etasje
Vindu på kjøkken og vindfang er fra 2005 (vindfanget er nytt, bygget i 2005). Vinduene i stuen er fra 2000.

Kjeller
Noen vinduer i kjelleren er fra 2000, noen er fra 2004 og andre er fra ukjent dato.
Ytterdører i tre av varierende alder fra 2000-2006.

Balkongdør 2 etasje er fra 2005.
Balkong med terrasse brikker i tre.
Tekket med papp i 2022.
Rekkverk i tre.
Areal: 7m².

Terrasseplattning med terrasse brikker i tre.
Areal: 16m².
Utvendige trapper i tre og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, malte gulvbord, parkett og belegg på gulvoverflater.

Malte veggoverflater.
Malte takoverflater.

Flere overflater er av nyere dato.
Laminat på kjøkken fra 2020.
Overflater soverom 2. Etasje 2020.

Stue gulv 1. Etasje er fra 2025.

Etasjeskiller i tre.
Pipe er antatt fra byggeår, men fikk ny innkledning og pipehatt i 2009.
Ildsted (ovn) ble satt inn i 2004.
Hulltaking ble ikke utført grunnet tilegende konstruksjoner.

Det ble foretatt fuktsøk på tilfeldig overflater på grunnmur.
Innveddig trapp i tre.
Innvendige dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er oppgradert i 2013 opplyst av eier.

Det foreligger ikke dokumentasjon av badet.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Det er montert to typer sluker i sluk.
Eldre sluk og ny sluk.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sistene.
Denne kan være skjult.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Normal slitasje.
Mekanisk avtrekk.
Fuktsøk er foretatt fra bod mot dusjonen, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom 1. etasje:
2 lag membran når badet ble bygget i 2012.
Ny servant, blandebatteri og benkeplate i 2025.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sistene.
Denne kan være skjult.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Normal slitasje.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjonen.
Det ble målt vektprosent fukt på 17.5%.

Bad/vaskerom tilbygg fra byggeåret, 2006.
Plater på vegger og malt innvendig tak.



Beskrivelse av eiendommen

Belegg på gulv.
Plast sluk.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken Tilbygg fra 2006.
Benkeplate og vask i 2020.
Nytt blandebatteri 2026.
Alle hvitevarer er frittstående.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Mekanisk ventilasjon.

Kjøkken 1. Etasje med grunnstamme fra 2012, velutstyrt med god skaplass.
Ny benkeplate, vask, kjøkkenarmatur og nye hvitevarer i 2025.
Integrert ovn og platetopp.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav. (TG2)

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år
Mekanisk ventilasjon.

Kjøkken 2. Etasje fra 2020, velutstyrt med god skaplass.
Integrert ovn og platetopp.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav. (TG2)
Mekanisk ventilasjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Naturlig ventilering via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør i plast/jern/betong/segment.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.
Ventilering via ventiler i yttervegger.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

Varmepumpe i 2. Etasje er fra 2025.
Varmepumpe i 1. Etasje er fra 2022.
Bereder av eldre dato plassert i bod 2. Etasje.

Bereder til 1. Etasje fra 1998. er plassert i kjeller.

Bereder til hybel er plassert i bod under trapp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Deler av grunnmur har synlig knotteplast.

Grunnmur med stein/segment som utvendig er pusset og malt.
Bolig ligger i terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger ikke tegninger av 2. Etasje og loft.

1. Etasje

Stue på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som stue/kjøkken.

Kjøkken på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som del av bad/vaskerom, gang/garderobe/kontor og trapperom til kjeller.

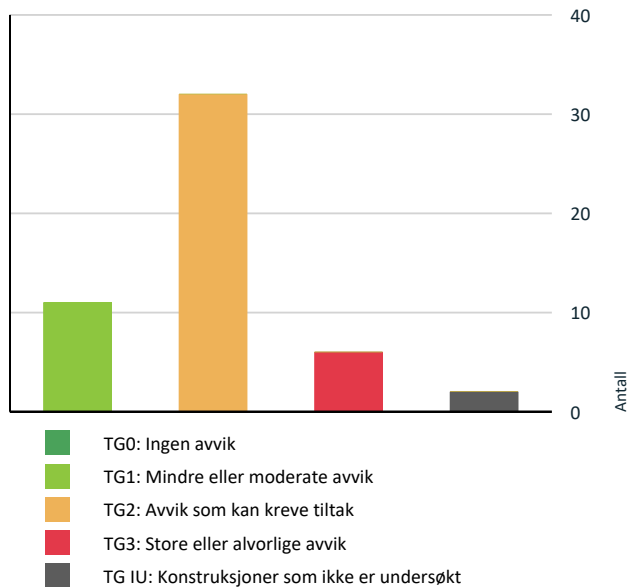
Utehus på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som hybel.

Det foreligger ikke tegninger av kjeller.



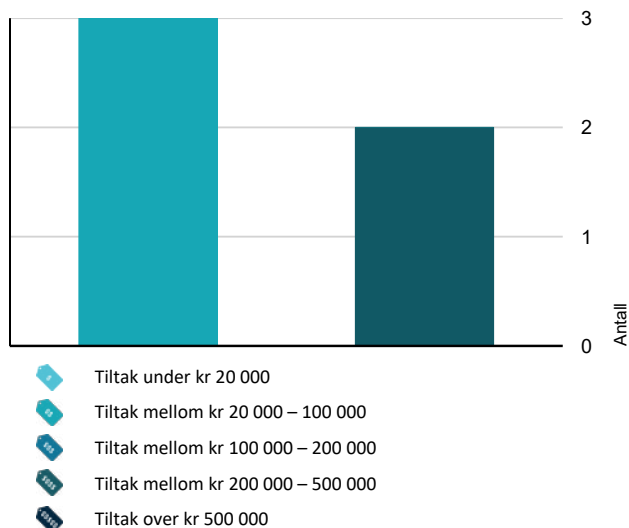
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje Tilbygg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje Tilbygg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje Tilbygg > Stue/kjøkken/trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje Tilbygg > Stue/kjøkken/trapp > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1898

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Riving og gjenoppføring av tilbygg i eiendomsgrense.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongtakstein fra 1989.

Tak på tilbygg er fra byggeåret 2006.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen.

Forventet levetid er 20-40 år.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Nedløp og beslag



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hoveddel har laftekonstruksjon med kledning av eldre ukjent alder.

Tilbygg med reisverk i tre med kledning.

Kledning er fra 2006 og byggeåret.

Fasaden er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Liten lufting registreres.

Musebånd ble ikke registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Etablering av bedre lufting og musebånd anbefales.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Det kan ikke utelukkes noe aktivitet av stripet borrebille (morr), enkelte steder i huset konstruksjoner.
Dette er vanlig i eldre hus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.
Skjevheter som normalt registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger etter alder og slitasje bør påregnes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Alle vinduer i tilbygg er fra byggeåret, 2006.

Vinduer på loft er fra 2000.

2. Etasje

Vinduer er av eldre dato.

1. Etasje

Vindu på kjøkken og vindfang er fra 2005 (vindfanget er nytt, bygget i 2005). Vinduene i stuen er fra 2000.

Kjeller

Noen vinduer i kjelleren er fra 2000, noen er fra 2004 og andre er fra ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskerien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu 2. Etasje ved balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu har påbegynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre av varierende alder fra 2000-2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

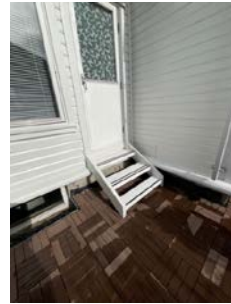
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdør 2 etasje er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskader i nedre del av dør registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med terrasse brikker i tre.

Tekket med papp i 2022. (TG1)

Rekkverk i tre.

Areal: 7m².

Terrasseplattning med terrasse brikker i tre.

Areal: 16m².



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er i underkant av dagens krav til høyde.

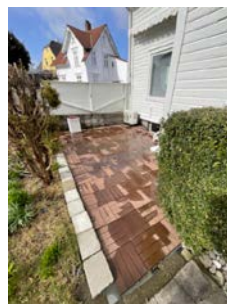
TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold bør påregnes.

Rekkverk anbefales oppgradert til 100cm.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Rekkverkshøyden er i underkant av dagens krav.

Trapp til terrasse mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold som normalt bør påregnes.

Rekkverk iht. dagens krav anbefales.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat, malte gulvbord, parkett og belegg på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takoverflater.

Flere overflater er av nyere dato.
Laminat på kjøkken fra 2020.
Overflater soverom 2. Etasje 2020.

Stue gulv 1. Etasje er fra 2025.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske og behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell på 49mm ble målt på kontrollerte steder på loft ved pipe.

Høydeforskjell på 41mm ble målt på kontrollerte steder i stue 2. Etasje.

Høydeforskjell på 35mm ble målt på kontrollerte steder i stue 1. Etasje.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er antatt fra byggeår, men fikk ny innkledning og pipehatt i 2009.
Ildsted (ovn) ble satt inn i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.
Pipe er tildekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og vedlikehold iht. alder og slitasje bør påregnes som normalt.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført grunnet tilegende konstruksjoner.

Det ble foretatt fuktsøk på tilfeldig overflater på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført overflatemåling av fukt mot grunnmur.

Måleresultatet viste en verdi på 300-500 av 999, noe som indikerer et moderat fuktnivå i materialet.

Det presiseres at overflatemålinger er indikative og gir en relativ vurdering av fuktinnholdet.

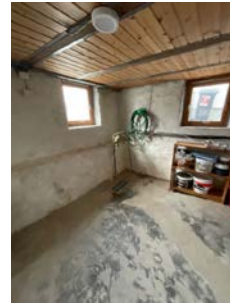
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved innredning av kjeller må ytterlige undersøkelser og tiltak utføres.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvednig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til stigningsforhold og krav til høyde (mot loft)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering til dagens krav anbefales.





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp tilbygg i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering anbefales.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og justeringer etter behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

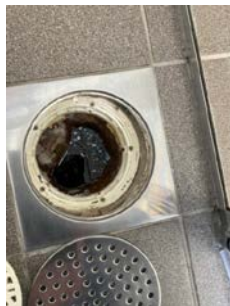
Beskrivelse

Bad 2. Etasje med grunnstamme av ukjent alder.
Bad er oppgradert i 2013 opplyst av eier.

Det foreligger ikke dokumentasjon av badet.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320

Ujevnheter i fuger registreres.

Røftinger i vegg har ikke en tilfredsstillende utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Fallet på badet tilfredsstillende ikke dagens krav.

Ujevnheter i fuger registreres.

Slitasje i fuger registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert to typer sluker i sluk.
Eldre sluk og ny sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Utførelse mellom sluker er ikke kjent og kontrollert.
Ikke synlig membran i sluk, membran kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 er satt på grunnlag av manglende dokumentasjon ved utførelse mellom to sluker.
Bad må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget systerne.
Denne kan være skjult.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Normal slitasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt fra bod mot dusjonen, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell



Tilstandsrapport

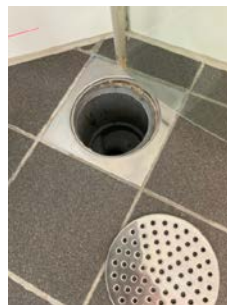
Beskrivelse

Bad 1. etasje:

2 lag membran når badet ble bygget i 2012.

Ny servant, blandebatteri og benkeplate i 2025.

Det foreligger ikke dokumentasjon av badet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320
Ujevnheter i fuger registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320
Fallet på badet tilfredsstillende ikke dagens krav.
Deler av gulv har flatt fall.
Bom i flis registreres.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Ikke synlig membran i sluk, membran kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget systerne.

Denne kan være skjult.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Normal slitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsonen.

Det ble målt vektprosent fukt på 17.5%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist høyere fukt verdi en hva som er å forvente.

17.5% indikerer fukt i veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:



Tilstandsrapport

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt.

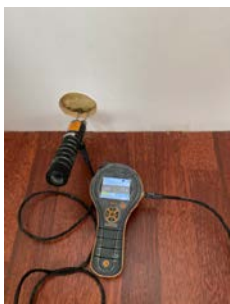
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i rekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ukjent hvor fuktigheten kommer fra.

Konstruksjonen må nærmere kontrolleres for å si noe mer om årsaken til fuktigheten.

Kostnadsestimat er satt for nærmere lokal kontroll som ikke inkluderer renovering av bad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE TILBYGG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret, 2006.



1. ETASJE TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Plater på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membraner i våtsoner på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membraner iht. dagens krav må etableres for å lukke avviket.
Dusjbainett skjermer for belastning på membraner.

1. ETASJE TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskerien 700.320
Fallet er i underkant av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og vedlikehold iht. alder og slitasje bør på sikt påregnes.

1. ETASJE TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 2. Etasje fra 2020, velutstyrt med god skaplass.

Integrert ovn og platetopp.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav. (TG2)



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. Etasje med grunnstamme fra 2012, velutstyrt med god skaplass.
Ny benkeplate, vask, kjøkkenarmatur og nye hvitevarer i 2025.
Integrert ovn og platetopp.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav. (TG2)

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE TILBYGG > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken Tilbygg fra 2006.
Benkeplate og vask i 2020.
Nytt blandebatteri 2026.
Alle hvitevarer er frittstående.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken er preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.



2. ETASJE TILBYGG > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter alder og slitasje bør på sikt påregnes.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom innredet med speil, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter alder og slitasje bør på sikt påregnes.



2. ETASJE > TOALETTROM



Tilstandsrapport

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales rør i rør system iht dagens krav.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/jern/betong/sement.

Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i yttervegger.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

TG IU Varmesentral



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmepumpe i 2. Etasje er fra 2025.
Varmepumpe i 1. Etasje er fra 2022.



1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder av eldre dato plassert i bod 2. Etasje.

Bereder til 1. Etasje fra 1998. er plassert i kjeller.

Bereder til hybel er plassert i bod under trapp.

Kjeller/1 etasje: ny mellom 1998 - 2000.

2. etasje: satt inn i 2012.

Tilbygg: fra byggeåret, 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beredere er over 20 år.

Waterguard mangler iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.

Oppgraderinger til dagens krav anbefales.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap



Tilstandsrapport

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av grunnmur har synlig knotteplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Grunnmurs plast er synligjort enkelt plasser og topplast er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med stein/semest som utvendig er pusset og malt.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Saltutslag og kondensmerker ble observert av normalt art registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.



TG2 Terrenforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

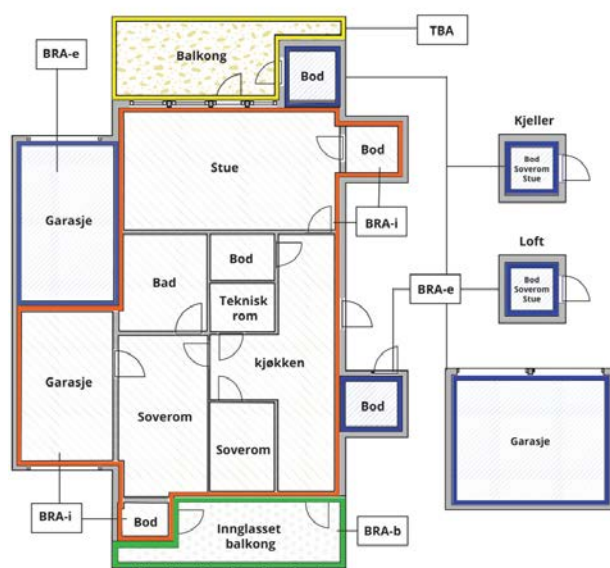
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	14			14			14
2. Etasje	57			57	7		57
1. Etasje	63			63			63
Kjeller	17			17		33	50
2. Etasje Tilbygg	13			13			13
1. Etasje Tilbygg	12			12			12
SUM	176				7	33	209
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang/trapp, 2 soverom		
2. Etasje	Trapperom, gang, toalettrom, bod, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken		
1. Etasje	Trapperom, gang/garderobe/kontor, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller	Gang/trapp, bod		
2. Etasje Tilbygg	Stue/kjøkken/trapp		
1. Etasje Tilbygg	Bad/vaskerom, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av 2. Etasje og loft.

1. Etasje

Stue på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som stue/kjøkken.

Kjøkken på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som del av bad/vaskerom, gang/garderobe/kontor og trapperom til kjeller.

Utehus på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som hybel.

Det foreligger ikke tegninger av kjeller.



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen Monica Norby	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	965		0	200.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Opheimsgata 61

Hjemmelshaver
Norby Monica

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0043/26	
Selger 1 navn	
Monica Norby	
Gateadresse	
Opheimsgata 61	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4014
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	7270550

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

Initialer selger: MN

1

Document reference: 22-0043/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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

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 faglært
Beskrivelse	Fikset balkong-gulv.
Arbeid utført av	Front Bygg Rogalang As

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbygg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Målt 3 steder. Årsmiddelverdi: Entre/gang (tilbygg): 70 Grovkjeller: 70 Soverom 1 etasje: 30
--

21.1 Radonmåling

Ar	2014
Verdi	70, 70, 30

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Norby	f84bd67a326692328218d 1d3dad1c32074816544	22.04.2026 08:55:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0043/26

- 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>



Adresse

Opheimsgata 61, 4014 STAVANGER

Dato for energimerking

13.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280790

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4519426

Gårdsnummer

55

Bruksnummer

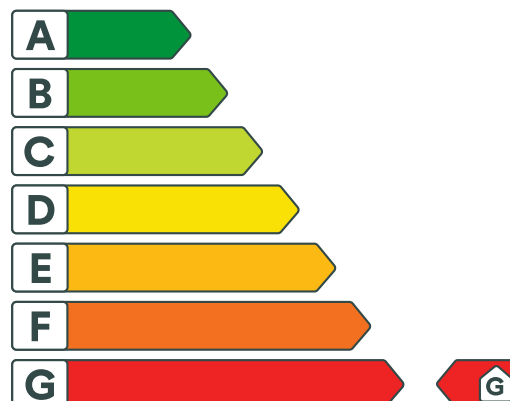
965

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1898

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet bruksareal

159,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

377,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

319,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 842 kWh



Opheimsgata 61, 4014 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Opheimsgata 61, 4014 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktiv­ering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Opheimsgata 61, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/965/0/0

Dato: 2026-03-19

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1116

Ikrafttredelsesdato: 29.9.1986

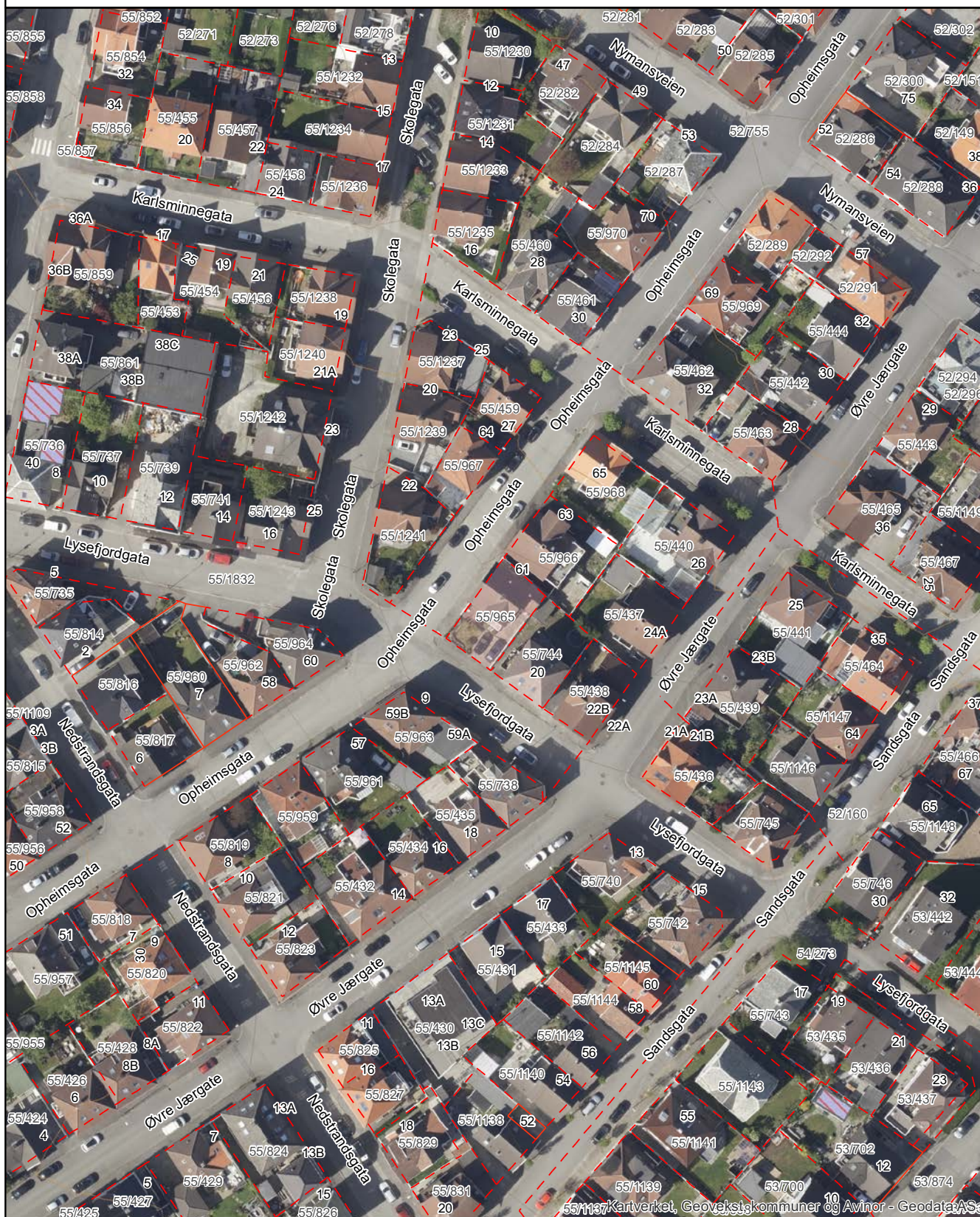
Stavanger
kommune

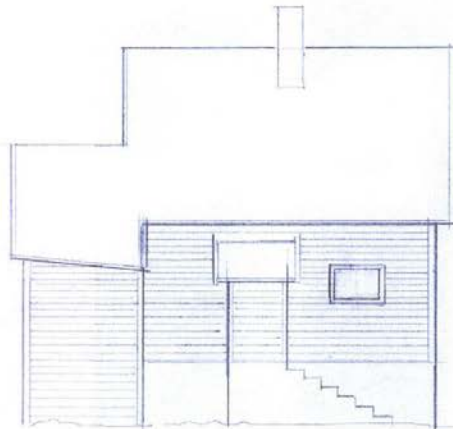


Grunnkart

Adresse: Opheimsgata 61, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/965/0/0
Dato: 2026-03-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



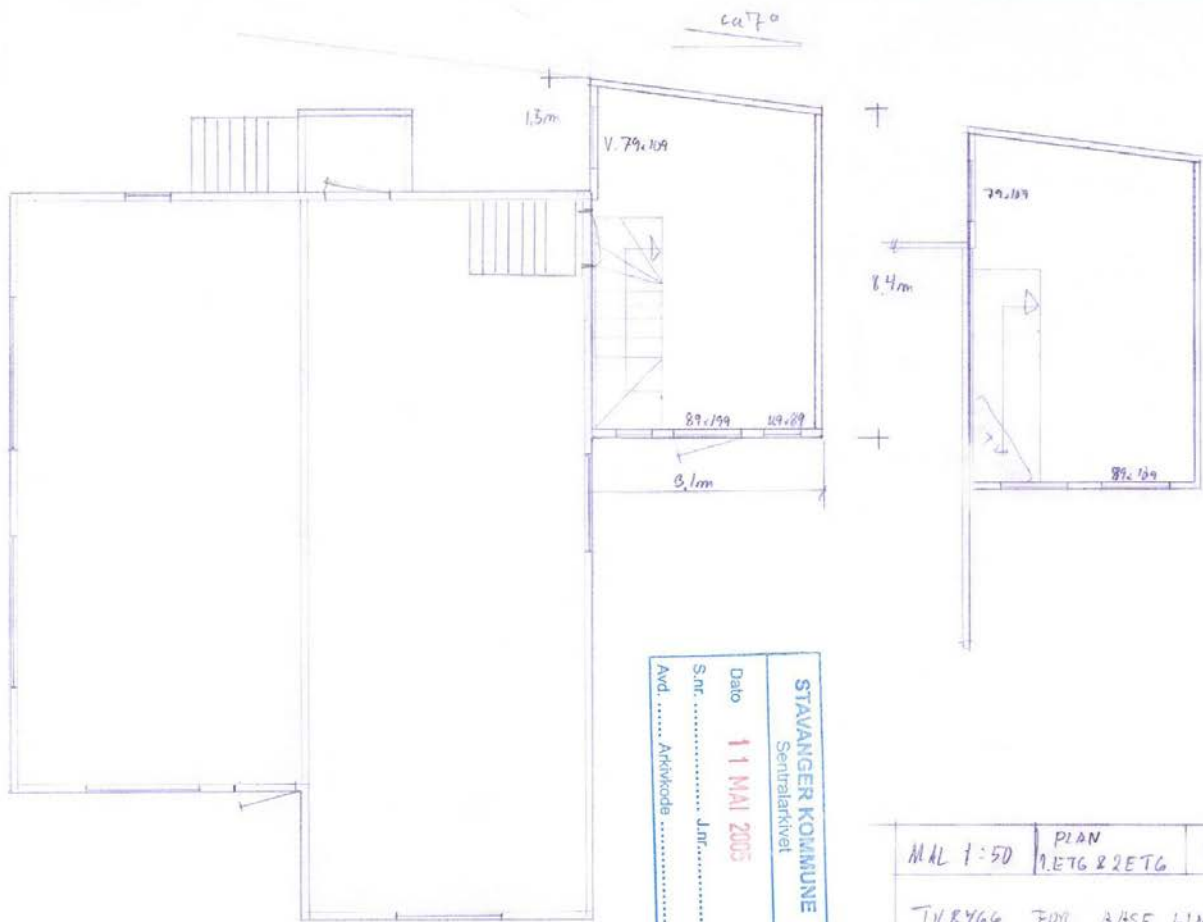


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 11 MAI 2005
Snr. 05/05365 Jnr. 027500/05
Avd. KB Arkivkode L.42.....

MAL 1:100 T-450DER 7.1.2001

TILBYGG FOR
AASE LINDEGAARD

Wolke Høland



STAVANGER KOMMUNE
 Sentralkontoret
 Dato **11 MAI 2005**
 S.nr. Jnr.
 Avd. Arkivkode

MAL 1:50	PLAN 1.ETG & 2.ETG	7.1.2001
----------	-----------------------	----------

TILBYGG FOR ÅASE LINDEGAARD
OPHEMGT 61

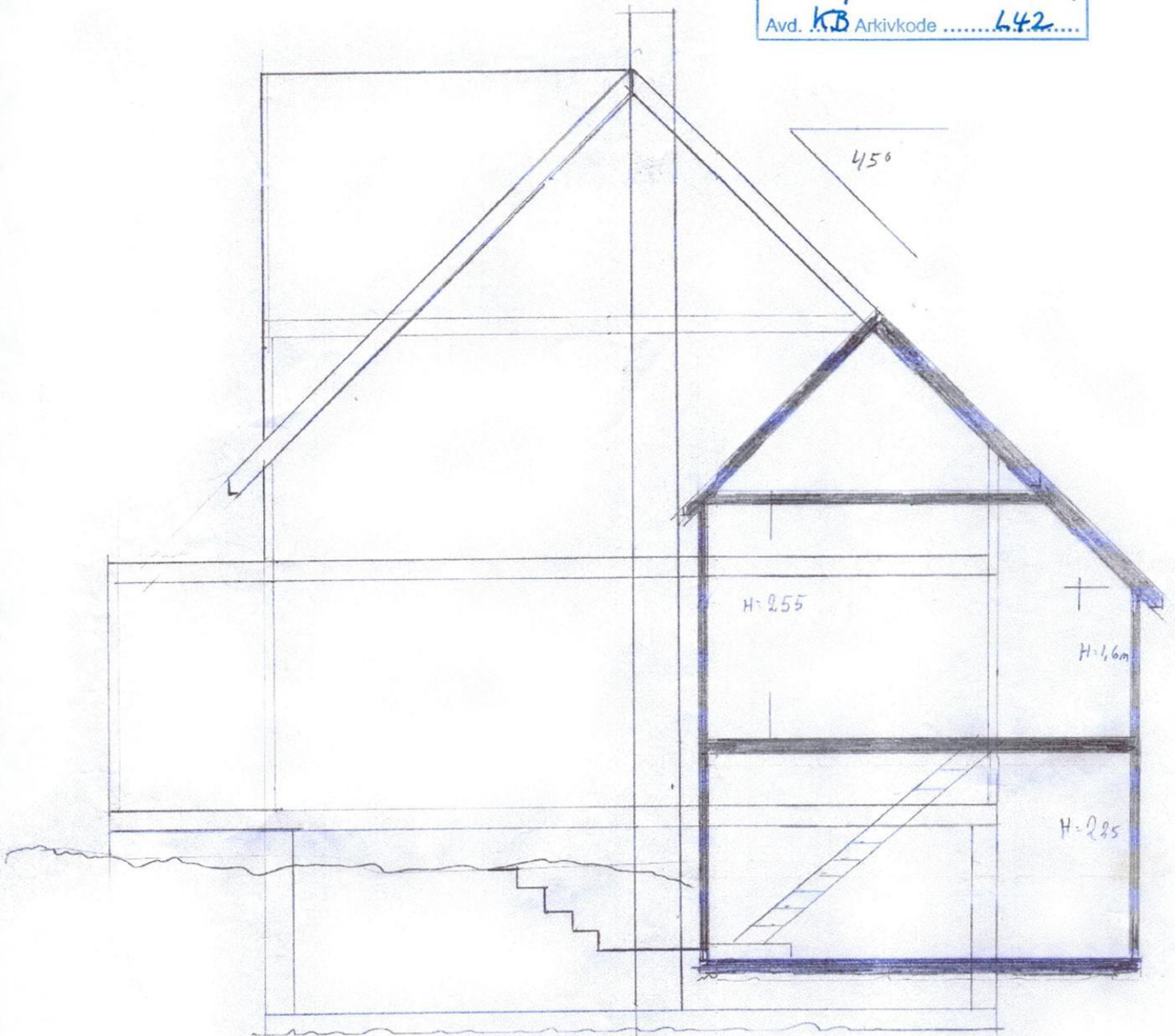
Wolke Haldland

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

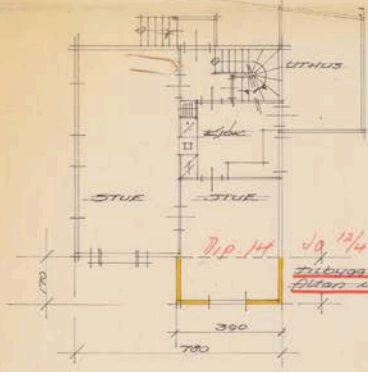
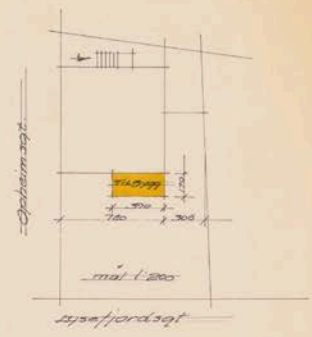
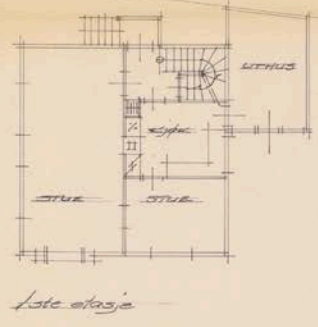
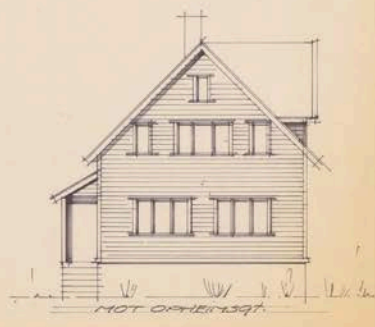
Dato 11 MAI 2005

S.nr. 05/05365 J.nr. 027500/05

Avd. KB Arkivkode 642.....



Småbyggeri
nr. 287
78



D.P. 14
10/14-66
utbygging 1ste etasje
Altar i 2. etasje

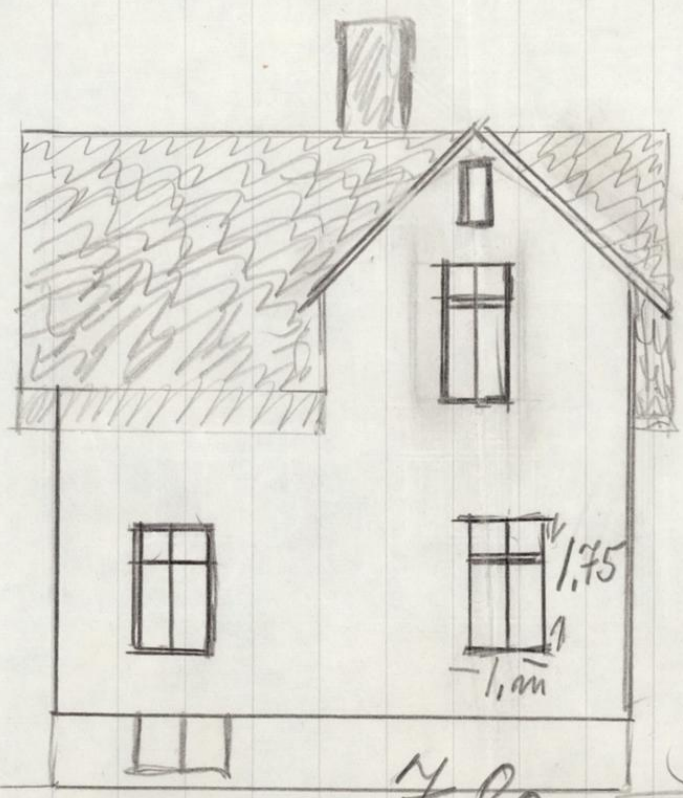
FORE OMBYGGING

ETTER OMBYGGING

nr. Berreførby Opheimsgt. 61	Målestokk	1:100	Tapet	26/1-66
	Etatsang. km.		Kl.	
Utvidelse av stue i 1ste etasje Altar i 2. etasje			42/1	
Estatens nr.				

Som det er

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1553/57

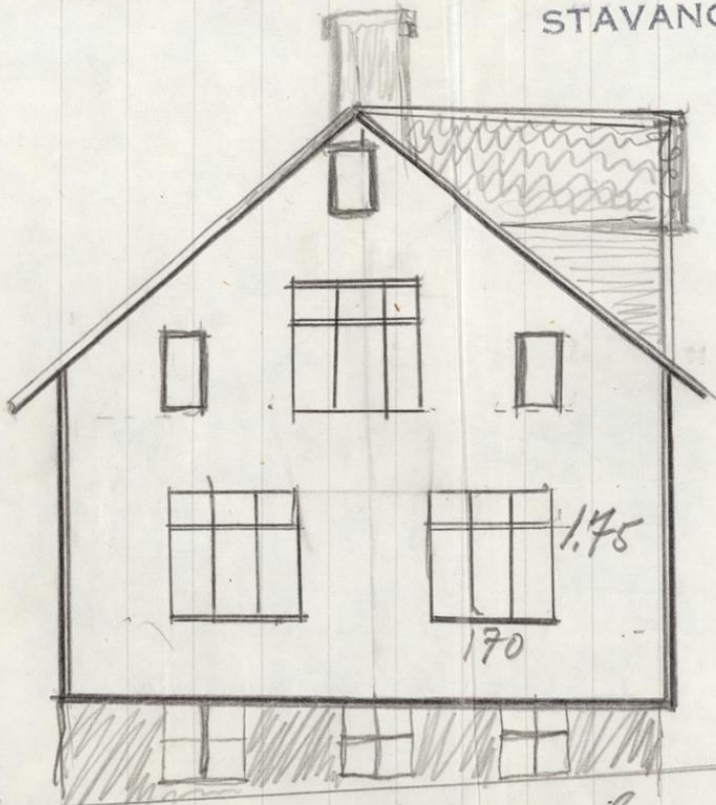


7.80

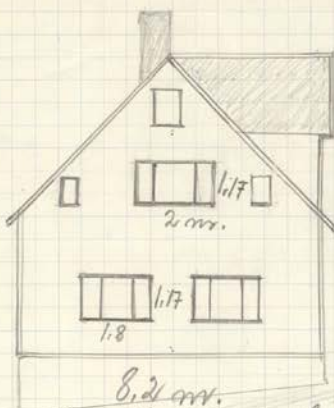
Til Lysefjordsg.

Som det er

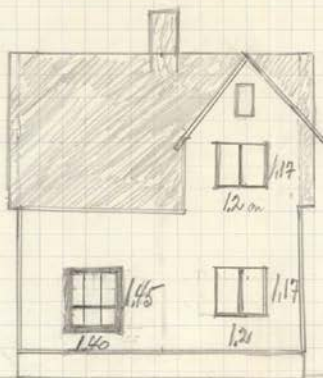
STAVANGER BYGNINGSRÅD 1553/
/57



Til Opbeinsgt, 8.20



Mot Ophimsøgt.



Mot Lysefjordsgt.

Ophimsøgt. 61.

Som det ønskes.

117
117
85

15 cm

Dagbok nr. 2340 19 59
STAVANGER BYRETT
27/6-59

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av matr.nr. 61.

Opheimsgt. gate - vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyl eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 22/6 19 59

Skjøteinnhaver.

Eier.

Til vitterlighet;

1. A. Stenlund
2. E. Stovevand



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

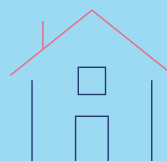
Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTLIGE 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: 22-0043/26

Adresse: Opheimsgata 61, 4014 STAVANGER, gnr. 55, bnr.
965 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 909 92 034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/