

# Duberget 14B

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 3 390 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 62/62 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



# Duberget 14B

## 3 roms selveierleilighet med terrasse

Adresse	Duberget 14B 4034 STAVANGER
Prisantydning	Kr 3 390 000,-
Omkostninger	Kr 97 740,-
Totalpris	Kr 3 487 740,-
BRA-i/BRA Total	62/62 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1988
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Duberget 14B, en familievennlig bolig beliggende i det attraktive området Godesettunet i Stavanger. Området er kjent for sin trygghet, gode skoler og barnehager, samt nærhet til dagligvarebutikker og offentlig transport. Med kort avstand til både Stavanger sentrum og Forus, samt flotte turmuligheter, er dette et ideelt sted for både etablerere og barnefamilier.

Ladeboks for elbil i underetasjen hvor en parkerer. Inneholder : Entré, kott, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og 2 soverom  
Terrasse og balkongareal på begge sider av leiligheten.

## Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



## Lars Sigve Berge

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	20
Vedlegg	26
Budgivning	64

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning









# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i det familievennlige nabolaget Godesettunet, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området har et godt naboskap og oppleves som svært trygt.

Det er gode offentlige transportmuligheter i nærheten. Godesetbakken bussholdeplass ligger kun 2 minutters gange unna og betjenes av linje X31. Gausel stasjon, som ligger 1,8 km unna, kan nås på 22 minutter til fots og betjenes av linje L5. Stavanger stasjon ligger 9,9 km unna og kan nås på 12 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Godeset skole (1-7 kl.) som ligger 0,7 km unna og kan nås på 8 minutter til fots, og Gautesete skole (8-10 kl.) som ligger 1 km unna og kan nås på 13 minutter til fots. Det finnes også flere barnehager i området, som Mariamarka barnehage (1-5 år) som ligger 0,9 km unna og kan nås på 10 minutter til fots.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Storaberget og Coop Extra Petroleumsveien ligger henholdsvis 7 og 8 minutter unna med bil, og det er også kort avstand til posttjenester.

Området tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det finnes flere sportsfasiliteter, inkludert

Jegerveien balløkke som ligger 3 minutter unna til fots. Forusområdet, med sine mange arbeidsplasser og fasiliteter, ligger også innen kort avstand, og eiendommen har enkel tilgang til Stavanger sentrum uten å måtte bekymre seg for rushtrafikk.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Dubergget 14B, 4034 STAVANGER

### OPPDRAKSNUMMER

12-0115/26

### SELGER

Martins Egbunu Okpanachi

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 15, bruksnummer 609, seksjonsnummer 2, i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 228 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebygget. Angitt tomtestørrelse gjelder felles tomt for beboere.

Eiendommen har biloppstillingsplass i carportanlegg (felles for området beboere)

Dette ligger på Gnr 15/675 og eies av Stavanger kommune. Selve driften går dog gjennom Jeidl Velforening.

For samtlige fellesarealer må påhviler et vedlikeholdsansvar.

Øvrige fellesarealer er eid av Stavanger kommune (gnr 15, bnr 239) og av Velforeningen Godeset 3B (15/648)

### SAMEIEBRØK

72/203

### TAKST

Tilstandsrapport datert 20.05.2026. utført av Tor Arve Lea.

### BYGGEÅR

1988

### BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer i hovedsak fra byggeår, også vinduer fra 2006 fra Gilje.

Vinduer - 2: Det er registrert vinduer med råteskader.

Dører: Boligen har en entredør, balkongdør og skyvedør til terrasse på oppsiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipen er plassert på utsiden av yttervegg. Det er ikke undersøkt om pipen er frakoblet leilighet (at seksjon ikke kan kobles på).

## TG2

### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene i boligen har hatt manglende vedlikehold opp gjennom årene. Vannbord og karmen er generelt slitte. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte vinduskarmen og vannbord for å hindre videre forringelse. Det er ikke gjennomført fysisk testing av vinduer høyt på fasaden med unntak av tilgjengelige deler fra balkong. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

### Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Skyvedør har normal slitasjegrاد og vedlikeholdsbehov, bakre lås fungerer ikke tilfredstillende. Entredøren er usikker på om den kan repareres. Terrassedør til balkong med feil i terskelløsning. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Manglende beslag i overgang husvegg og terrasse/balkong gir utfordringer for kledning som er i kontakt med eller stikker under gulvnivå.

Terrasse på baksiden har en tilnærmet lystett luke over vindu for seksjonen under. Det anbefales løsninger som slipper lys ned til vinduet, slik at forskriftskrav da boligene ble seksjonert ivaretas. Av den grunn anbefales metallrist av aluminium.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres beslag i overgangen mellom husvegg og terrasse/balkong for å beskytte kledningen mot fukt og råteskader. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Det anbefales å erstatte den lystette luken over vinduet med en løsning som slipper inn dagslys, for eksempel metallrist eller rekkverk. Dette for å ivareta forskriftskrav om lysinnslipp til underliggende seksjon, og for å sikre tilfredsstillende bokvalitet.

### Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### Overflater

Det er påvist andre avvik: Laminatgulv er ikke lagt ihht. leggeanvisning for produktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak. Avviket kan gi forkortet levetid.

### Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er opp til sameiet eller den som har eventuell enerett å bruke denne som vil ha ansvar for at pipestokk og eventuelle ildsteder er i forskriftsmessig stand.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring av sprekken/rissene i pipen for å sikre at pipestokken er i forskriftsmessig stand.

### Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

### 1.etg. - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Enkelte riss ble registrert i område rundt blandebatteri. Det er også hull etter tidligere dusjgarnityr.

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Slike riss kan indikere begynnende

svikt i veggmembran, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

En løsning for å forlenge levetid uten tiltak, er å montere et lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk, slik at vannsøl på vegger og gulv opphører.

1.etg. - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

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

1.etg. - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er påvist andre avvik. Montert avtrekkvifte kan være av feil type i forhold til at det er monteret ventilasjonsanlegg for leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt byttes til en type som er kompatibel med leilighetens ventilasjonsanlegg, for å sikre korrekt ventilasjon og unngå risiko for redusert luftkvalitet eller skade på ventilasjonsanlegget.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ventilasjonsanlegget bør gjennomgås av fagperson for å sikre at det fungerer

som forutsatt, og at kjøkkenavtrekket er korrekt tilpasset leilighetens ventilasjonssystem. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det anbefales lekkasjesikring/aquastop monteret under bereder. Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

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

TG3

Vinduer - 2

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

1.etg. - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Klemringen mangler skruer, foring (hvit) er ikke original for denne type sluk. Det er av vesnetlig betydning at sluk holdes ren slik at det ikke oppstår overvann i sluken. Ved overvann kan det oppstå lekkasje mellom klemring og foring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Klemringen bør kompletteres med riktige skruer, og uoriginal foring bør byttes ut med godkjent foring tilpasset sluket. Det er viktig å holde sluket rent for å unngå overvann, da lekkasje mellom klemring og foring kan føre til vannskader i underliggende konstruksjoner.

I praksis betyr det at badet bør renoveres.

1.etg. - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekksviften fungerte ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak: Avtrekkssystemet må utbedres. Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes ut slik at

avtrekkssystemet fungerer tilfredsstillende. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning.

#### TGIU

Andre innvendige forhold  
Redskap for å ta ned loftsluke var ikke tilgjengelig. Av den grunn er loftet ikke kontrollert.

Helse, miljø og sikkerhet  
Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst ihht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne datoen.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: 26 med ladeboks

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2006:

• vinduer fra 2006 fra Gilje

1997:

• Det vurderes slik at badet ble etablert rundt 1997.

1996:

• Ombygget fra enebolig til 3 leiligheter.

• det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger bebyggelsesplan GODESET (plan-ID 1057B3B). I henhold til planen er eiendommen avsatt til boliger.. 14.05.1987

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelsesdato 28.06.2024. Et delareal på 227.77 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B10.

Det er ikke registrert pågående planarbeid i nærområdet.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H190\_1, Andre sikringssoner.

#### OPPVARMING

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.

#### PARKERINGSFORHOLD

Ladeboks og parkering i underetasje.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Felles privat vei 15/648

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

## BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Flere barnehager i nærheten

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er gode offentlige transportmuligheter i nærheten. Godesetbakken bussholdeplass ligger kun 2 minutters gange unna og betjenes av linje X31. Gausel stasjon, som ligger 1,8 km unna, kan nås på 22 minutter til fots og betjenes av linje L5. Stavanger stasjon ligger 9,9 km unna og kan nås på 12 minutter med bil.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 21.06.1988 /ifølge Stavanger kommune.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Det er gjennomført endringer i forbindelse med bad og soverom. Ut i fra opprinnelige tegninger er ikke bruksendringene søknadspliktig.

## RADONMÅLING

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

## INNHold

BRA-i 62 kvm: Entré, kott, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal

## STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har en avtrekksvifte over platetopp. Denne fungerte ikke på befaringdatoen.

Bad

Bad/vaskerom 1. etasje: Badet ble etablert rundt 1997 og er utstyrt med en plassbygget dusjsone med skyvedør, nyere vask, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegg i dusjsonen. Rommet har et mekanisk avtrekk i dusjsonen, som ikke fungerte på befaringen.

Innvendige overflater

Gulv: Det er laminatgulv. Gulvet er ikke lagt i henhold til leggeanvisning for produktet.

Tekniske installasjoner

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

- Avløpsrør: Avløpsrørene kan bestå av både plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på originale deler.

- Ventilasjon: Det er montert et ventilasjonsanlegg for leiligheten. Det er lokale avtrekk med kjøkkenvifte og en egen vifte på badet. Det kan se ut som om originalt kjøkkenavtrekk er skiftet ut med en modell som ikke er tilpasset leilighetens ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er plassert i et kott uten sluk. Berederen er fra 1996.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 62 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Entré, kott, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m<sup>2</sup>

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 390 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 10 282,- pr år 2026

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 816,00

Fastdel renovasjon: kr 2572,50

Rest 120 l: kr 3782,50

Fastdel vann: kr 772,80

Beregnet forbruk vann (1,5m<sup>3</sup> p: kr 894,24

Fastdel avløp: kr 1023,04

Beregnet forbruk avløp (1,5m<sup>3</sup>: kr 1236,48

Totalt: kr 11097,56

#### **EIENDOMSSKATT**

Kr 816,- pr 2026

#### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Det betales ingen faste felleskostnader. Sameiet er enkelt drevet mellom partene.

Kostnad for felles forsikring betales fortløpende.

Evt. vedlikehold og kostnader fordeles iht sameiebrøken etter hvert som behov oppstår.

Evt. fremtidige fellesutgifter fastsettes av sameiet.

Sameiet fører ikke regnskap.

Selger opplyser at det ikke foreligger informasjon om bestemte vedlikeholdsprosjekt eller liknende pr dags dato.

Vi har ikke mottatt vedtekter for sameiet ved bestilling av tinglyste erklæringer eller henvendelse til kommune.

Dette gjelder utover det ene vedlegget som er inntatt i salgsoppgaven.

Carportanlegg driftes av velforening, men det er brukere av det aktuelle plassene som til enhver tid er ansvarlige for utbedringer/nye kostnader.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 887 170,- som primærbolig for 2026

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 473 484,- som sekundærbolig for 2026

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 390 000,- (Prisantydning)

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

kr. 84 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 97 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 487 740,- (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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

20.12.1990 - Dokumentnr: 1990/18813-2/102 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer SAMT RETT FOR STAVANGER ENERGIVERK

TIL VEDERLAGSFRITT Å PLASSERE TRAFOKIOSK

IFLG.SKJØTE

INNEH.

DIV.BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1103 Gnr:15 Bnr:609

22.10.2025 - Dokumentnr: 2025/1272404-1/200 -

Pantedokument

Beløp: NOK 3 350 000

Panthaver: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP AB (PUBL) NUF

ORG.NR: 916 573 154

ELEKTRONISK INNSENDT

#### GRUNNBOKSDATO

20.05.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring AS

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

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 boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og

overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og

bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### LEGALPANT

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

### 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

20.05.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### MEGLER

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

### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	38000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse inkludert alt	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

### VIKTIG INFORMASJON

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

#### ANDRE FORSIKRINGER

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

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned

- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri

Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

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

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

#### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 eiendomsmegleren 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

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen

konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **BUDGIVNING**

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

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

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.

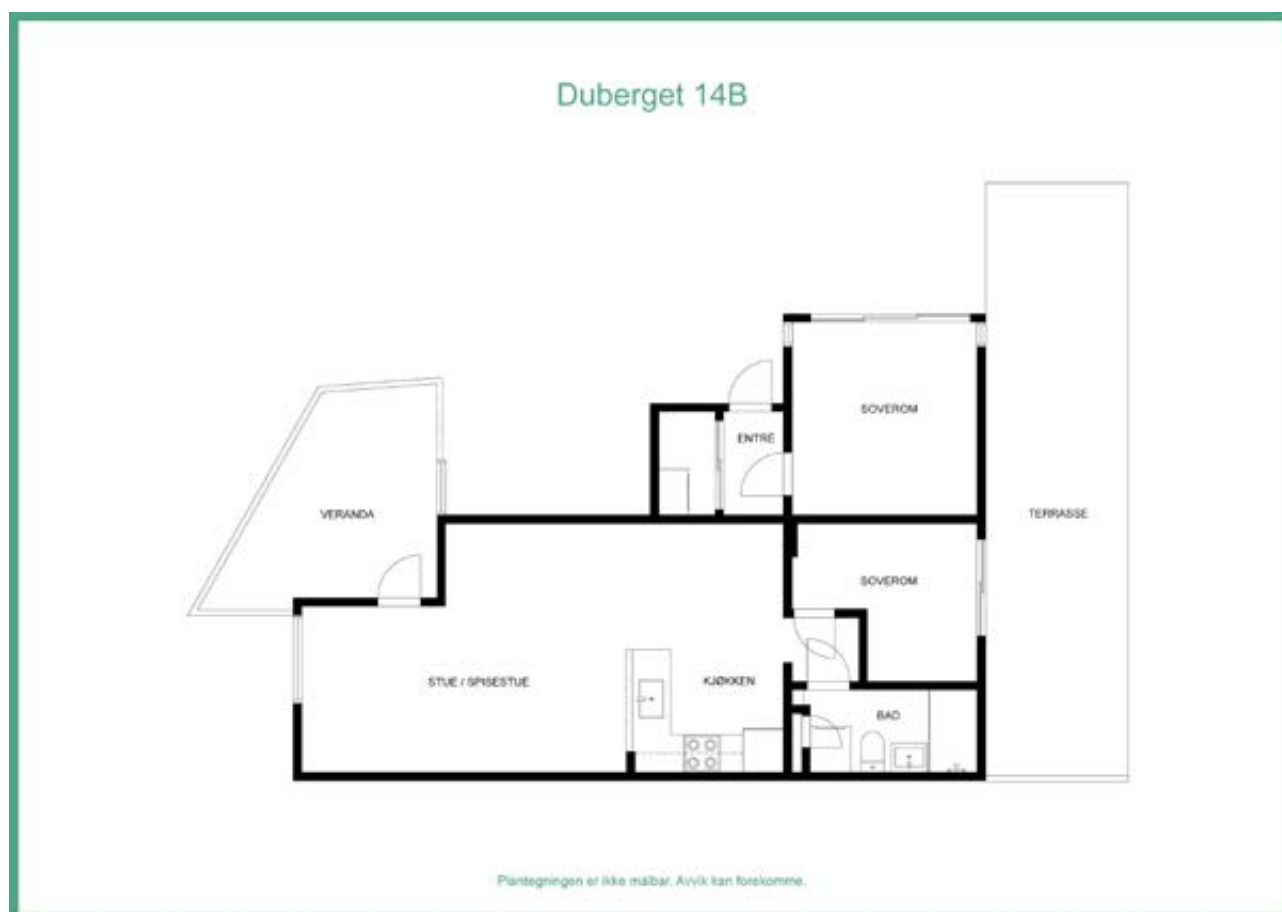
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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.

# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## DUBERGET 14B

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

Tilstandsrapport utført av Tor Arve Lea

Egenerklæring datert av selger

Energiattest


Grunnkart

Reguleringskart


# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Duberget 14B , 4034 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 15, bnr. 609, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20158-1887

Eiendomsverdi ref nr: NW1302

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



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

# Norsk Byggkontroll AS

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

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

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

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

Skaderapportering/takst.

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



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Intern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1988 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)  
Grunnmur: Betong/betongelementer.  
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.  
Etasjeskiller: Trebjelkelag.  
Tak: Saltak tekket med betongstein.  
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Opprinnelig var boligen oppført som enebolig i forbindelse med utstillingen "Bygg for fremtiden" i 1988. Senere oppdelt i 3 seksjoner i 1996 jf. opplysninger i seksjoneringspapirer for eiendommen. Plantegningen viser en noe annen planløsning enn dagens, der dagens bad opprinnelig var kjøkken. Mulig planløsningen likevel ble endret i 1996 og det er heller ikke søknadsplikt å endre kjøkken til bad og omvendt så lenge arealet er godkjent til varig opphold. Det er også opprettet ekstra soverom i forbindelse med endringen som heller ikke er søknadspliktig av samme årsak.

Det er bestilt tilstandsrapport for leilighet og av den grunn omtales ikke forhold som er relatert til byggets fellesdeler som fasader, takkonstruksjoner, takteking, drenering, grunnmur mm. Dette er forhold som sameiet må gjennomføre en vedlikeholdsplan for. Bygget har ett løps pipe og det er ikke kjent hvilken seksjon som har bruksrett og vedlikeholdsansvar for denne. Denne seksjonen er ikke koblet til pipeløpet.

Det er gitt avvik på terrasse, balkong, dører og vinduer som tilhører seksjonen. Utvendig kledning/fasader er en del av sameiet og det registreres avvik med stedvis råte.

Innvendig i leiligheten er det generell bruksslitasje og alder på badet med anmerkninger i sluk og ventilasjon. Det er et ventilasjonsagregat som er frakoblet av ukjent årsak. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

#### Egne premisser:

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1988). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1985 referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

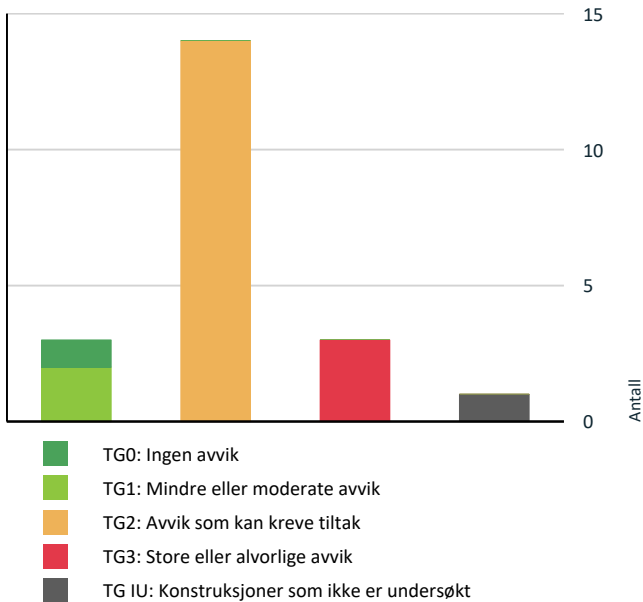
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er gjennomført endringer i forbindelse med bad og soverom. Ut fra opprinnelige tegninger er ikke bruksendringene søknadspliktig.

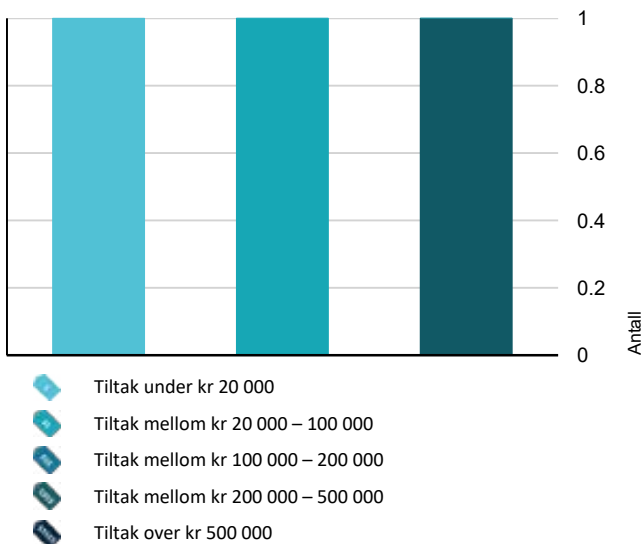
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Klemringen mangler skruer, foring (hvit) er ikke original for denne type sluk. Det er av vesnetlig betydning at sluk holdes ren slik at det ikke oppstår overvann i sluken. Ved overvann kan det oppstå lekkasje mellom klemring og foring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekkviften fungerte ikke på befaringen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i boligen har hatt manglende vedlikehold opp gjennom årene. Vannbord og karmer er generelt slitte.



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

# Sammendrag av boligens tilstand

Skyvedør har normal slitasjegrاد og vedlikeholdsbehov, bakre lås fungerer ikke tilfredstillende. Entredøren er usikker på om den kan repareres. Terrassedør til balkong med feil i terskelløsning.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Manglende beslag i overgang husvegg og terrasse/balkong gir utfordringer for kledning som er i kontakt med eller stikker under gulvnivå.

Terrasse på baksiden har en tilnærmet lystett luke over vindu for seksjonen under. Det anbefales løsninger som slipper lys ned til vinduet, slik at forskriftskrav da boligene ble seksjonert ivaretas. Av den grunn anbefales metallrist av aluminium

## ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv er ikke lagt ihht. leggeanvisning for produktet.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er opp til sameiet eller den som har eventuell enerett å bruke denne som vil ha ansvar for at pipestokk og eventuelle ildsteder er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anbefales lekkasjesikring/aquastop montert under bereder. Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

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

Det er påvist andre avvik:

Montert avtrekkvifte kan være av feil type i forhold til at det er montert ventilasjonsanlegg for leiligheten.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Enkelte riss ble registrert i område rundt blandebatteri. Det er også hull etter tidligere dusjgarnityr.

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

**Anvendelse**  
Boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget har vedlikeholdsetterslep.

### Tilbygg / modernisering

1996	Seksjonering	Ombygget fra enebolig til 3 leiligheter. Mellom 1988 og 1996 var det ingen endringer i forskrifter, nye forskrifter kom i 1997 (TEK-97) gjeldende fra 1998.
------	--------------	---



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har en entredør, balkongdør og skyvedør til terrasse på oppsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Skyvedør har normal slitasjegrad og vedlikeholdsbehov, bakre lås fungerer ikke tilfredsstillende. Entredøren er usikker på om den kan repareres. Terrassedør til balkong med feil i terskelløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong ut fra stue har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Manglende beslag i overgang husvegg og terrasse/balkong gir utfordringer for kledning som er i kontakt med eller stikker under gulvnivå.

Terrasse på baksiden har en tilnærmet lystett luke over vindu for seksjonen under. Det anbefales løsninger som slipper lys ned til vinduet, slik at forskriftskrav da boligene ble seksjonert ivaretas. Av den grunn anbefales metallrist av aluminium

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i overgangen mellom husvegg og terrasse/balkong for å beskytte kledningen mot fukt og råteskader. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Det anbefales å erstatte den lystette luken over vinduet med en løsning som slipper inn dagslys, for eksempel metallrist eller rekkverk. Dette for å ivareta forskriftskrav om lysinnslipp til underliggende seksjon, og for å sikre tilfredsstillende bokvalitet.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i hovedsak fra byggeår, også vinduer fra 2006 fra Gilje.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i boligen har hatt manglende vedlikehold opp gjennom årene. Vannbord og karm er generelt slitte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte vinduskarm og vannbord for å hindre videre forringelse. Det er ikke gjennomført fysisk testing av vinduer høyt på fasaden med unntak av tilgjengelige deler fra balkong. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

### TG 3 Vinduer - 2

#### Beskrivelse

Det er registrert vinduer med råteskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er ikke tillatt å ha tett luke over et vindu som trolig er rømningsvei for leilighet under.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv er ikke lagt ihht. leggeanvisning for produktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Avviket kan gi forkortet levetid.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipen er plassert på utsiden av yttervegg. Det er ikke undersøkt om pipen er frakoblet leilighet (at seksjon ikke kan kobles på).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er opp til sameiet eller den som har eventuell enerett å bruke denne som vil ha ansvar for at pipestokk og eventuelle ildsteder er i forskriftsmessig stand.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring av sprekke/rissene i pipen for å sikre at pipestokken er i forskriftsmessig stand.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 1U Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Redskap for å ta ned loftsluke var ikke tilgjengelig. Av den grunn er loftet ikke kontrollert.

## VÅTROM

### 1.ETG. > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

badet har en annen plassering enn tegninger tilsier. Det er ikke kjent når denne endringen ble gjennomført. Det vurderes slik at badet ble etablert rundt 1997.

Utstyrt med plassbygget dusjsone med skyvedør, nyere vask og toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet er i sin nåværende form rundt 30 år.

### 1.ETG. > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Riss kan tyde på påbegynt svikt i veggmembran. En del misfarging av flisefugene anses å skyldes utilstrekkelig rengjøring over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisefuger har riss/sprekker.

Enkelte riss ble registrert i område rundt blandebatteri. Det er også hull etter tidligere dusjgarnityr.

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Slike riss kan indikere begynnende svikt i veggmembran, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

En løsning for å forlenge levetid uten tiltak, er å montere et lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk, slik at vannsøl på vegger og gulv opphører.

# Tilstandsrapport



1.ETG. > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Kontroll i sluk viser at originalsluk sitter dypt, det er påmontert uoriginal foring for å kompensere nivåforskjell ferdig gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Klemringen mangler skruer, foring (hvit) er ikke original for denne type sluk. Det er av vesnetlig betydning at sluk holdes ren slik at det ikke oppstår overvann i sluken. Ved overvann kan det oppstå lekkasje mellom klemring og foring.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Klemringen bør kompletteres med riktige skruer, og uoriginal foring bør byttes ut med godkjent foring tilpasset sluket. Det er viktig å holde sluket rent for å unngå overvann, da lekkasje mellom klemring og foring kan føre til vannskader i underliggende konstruksjoner.

I praksis betyr det at badet bør renoveres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Klemringen sitter i hovedsluk, ringen er ikke skrudd til sluk. Foring opp til gulvnivå er uoriginal.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### 1.ETG. > BAD/VASKEROM

## TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er et mekanisk avtrekk i dusjsonen.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekkviften fungerte ikke på befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes ut slik at avtrekkssystemet fungerer tilfredsstillende. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Ventilasjonskanal fungerte ikke på befaringen. Mulig den starter ved bruk av dusj (fuktstyrt).

## 1. ETG. > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).

Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

## KJØKKEN

### 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

### 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekkvifte over platetopp fungerte ikke på befaringensdato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Montert avtrekkvifte kan være av feil type i forhold til at det er montert ventilasjonsanlegg for leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt byttes til en type som er kompatibel med leilighetens ventilasjonsanlegg, for å sikre korrekt ventilasjon og unngå risiko for redusert luftkvalitet eller skade på ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern i flermannsbygg, avløp er stort sett skjult i konstruksjonen og vurdert ut fra synlige deler i sluker og vannlåser som ofte er synlig.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert for originale deler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ut fra observasjoner i skap på bad er det montert ventilasjonsanlegg tilhørende leiligheten. Normalt sett styres ventilasjon via kjøkkenavtrekket. Det kan se ut som om original kjøkkenavtrekk er skiftet ut med en modell som ikke er tilpasset leilighetens ventilasjon. I dag er det lokale avtrekk med kjøkkenvifte og egen vifte på bad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsanlegget bør gjennomgå av fagperson for å sikre at det fungerer som forutsatt, og at kjøkkenavtrekket er korrekt tilpasset leilighetens ventilasjonssystem. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader.



Ventilasjonsagregat uten drift.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereider er plassert i rom uten sluk (kott). Ikke datostempling på berederen, den vurderes å være fra seksjoneringsår 1996 (usikkert).

Årstall: 1996 Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anbefales lekkasjesikring/aquastop montert under bereder. Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

I og med anlegget opprinnelig var etablert for enebolig i forbindelse med bygg for fremtiden, med seksjonering og ombygging i 1996 kan alder på kabler etc være fra originalt og sikringsskap fra 1996.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996 I forbindelse med endring/seksjonering.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Denne kan ligge på Boligmappa i Alt inn.**  
**Det er montert flere downlights på hovedsoverommet. Samsvarserklæring må fremskaffes for godkjenning.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.**

### Generell kommentar

### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

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

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

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslertstyr minst ihht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne datoen.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

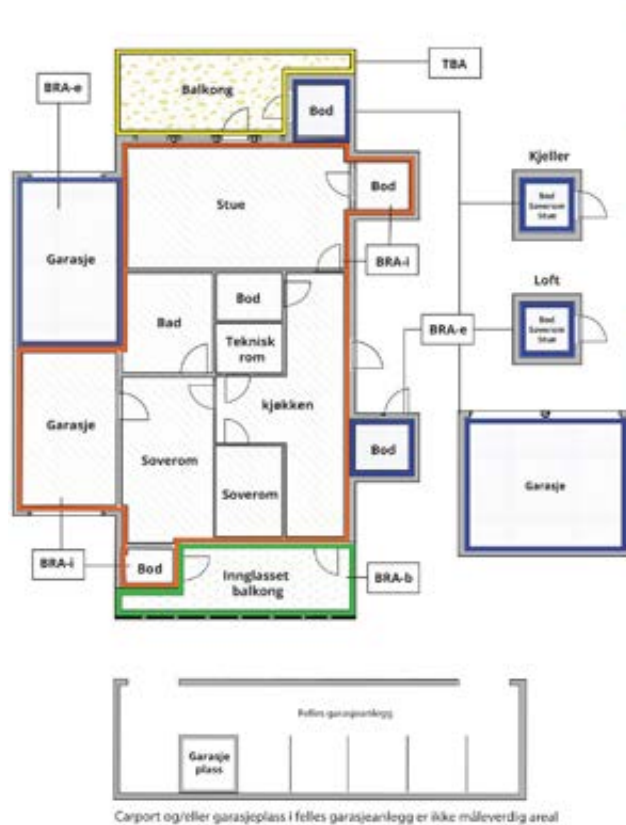
## Hva er måleverdig areal?

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.



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
<b>Gulvareal (GUA)</b>	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.	62			62	44
<b>SUM</b>	<b>62</b>				<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>62</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjennomført endringer i forbindelse med bad og soverom. Ut fra opprinnelige tegninger er ikke bruksendringene søknadspliktig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	15	609		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Duberget 14B

### Hjemmelshaver

Okpanachi Martins Egbunu

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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](#)

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (1988). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1985 referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

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

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0115/26	
Selger 1 navn	
Martins Egbunu Okpanachi	
Gateadresse	
Duberget 14B	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4034
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	9
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	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalendr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

24 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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martins Okpanachi	e668fe4b6ab9e47e8e8e 7a48e106ad403812e828	19.05.2026 09:04:04 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Adresse

**Dubergt 14B, 4034 STAVANGER**

Dato for energimerking

**20.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-298661**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**4699653**

Gårdsnummer

**15**

Bruksnummer

**609**

Seksjonsnummer

**2**

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

**1988**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**62,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**62,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**195,20 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**169,62 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**10 516 kWh**



## Duberget 14B, 4034 STAVANGER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Dubberget 14B, 4034 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 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: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 4: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: 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.

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: 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.



### 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>

# Nabolagsprofil

Dubergget 14B - Nabolaget Godesettunet - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

 Godesetbakken Linje X31	2 min  0.2 km
 Gausel stasjon Linje L5	22 min  1.8 km
 Stavanger Sola	11 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min  9.9 km

## Skoler

Godeset skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	8 min  0.7 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-10 ... 60 elever, 4 klasser	9 min  0.8 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	17 min  1.3 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	18 min  1.4 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	13 min  1 km
Tryggheim Forus vgs	9 min 
Jåttå videregående skole	9 min 

## Ladepunkt for el-bil

 Extra Petroleumsveien	8 min 
 Circle K Forus	9 min 

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

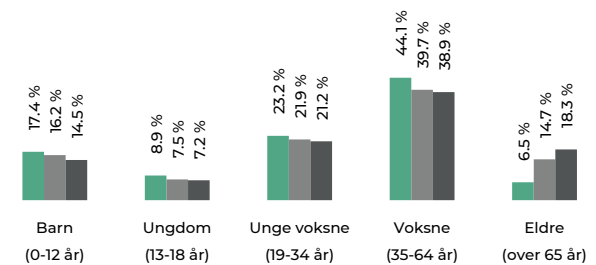
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet




Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling





Område	Personer	Husholdninger
Godesettunet	575	232
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Mariamarka barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min  0.9 km
Gautesete barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min  1 km
Bamsefaret barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min  1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Storaberget PostNord	7 min  0.6 km
Coop Extra Petroleumsveien Post i butikk, PostNord	8 min  0.7 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

### Støynivået

Lite støynivå 87/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

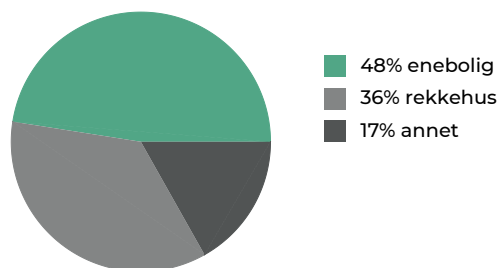
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

## Sport

⚽ Jegerveien balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Mårstien balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚰 MOVA Forus	3 min	🚶
🚰 SATS Forus	11 min	🚶

## Boligmasse



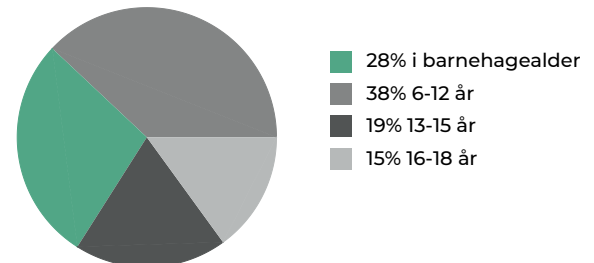
«Familievennlig og kort avstand til Forus og Stavanger sentrum. Slipper rushtrafikk mellom Stavanger og Forus.»

Sitat fra en lokalkjent

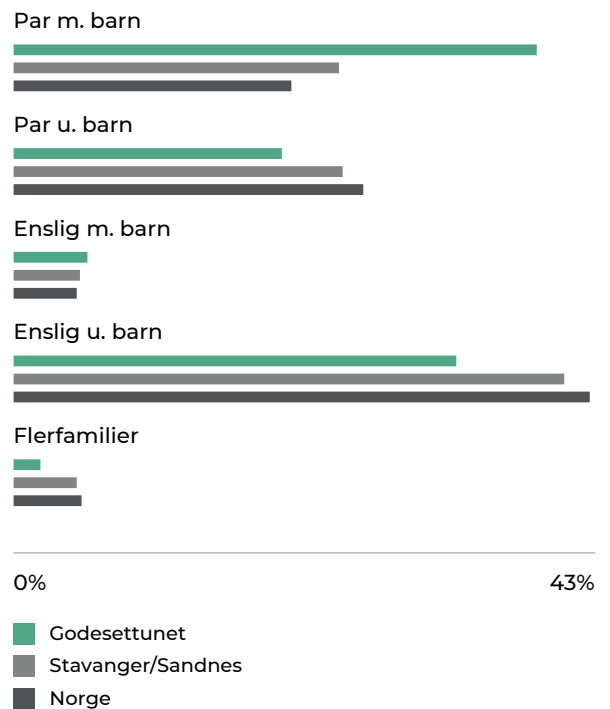
## Varer/Tjenester

📍 Tvedtsenteret	13 min	🚶
📍 Apotek 1 Forus	8 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

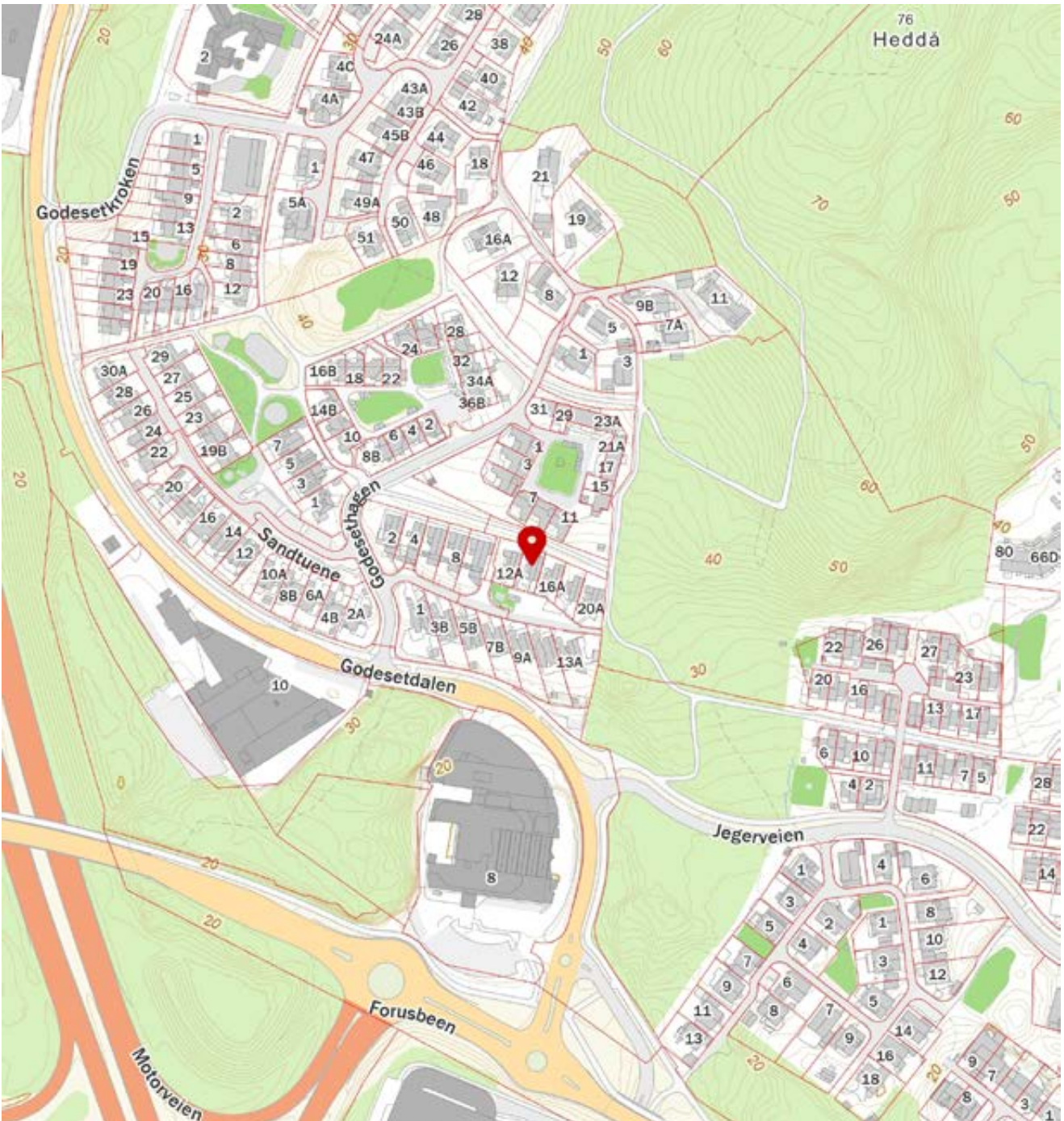
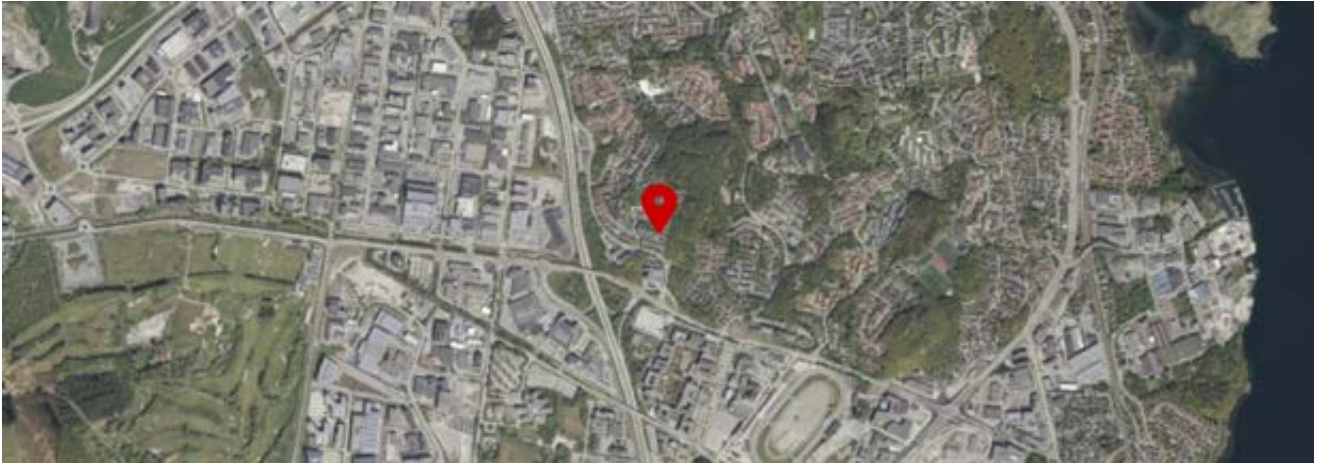


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





## 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.

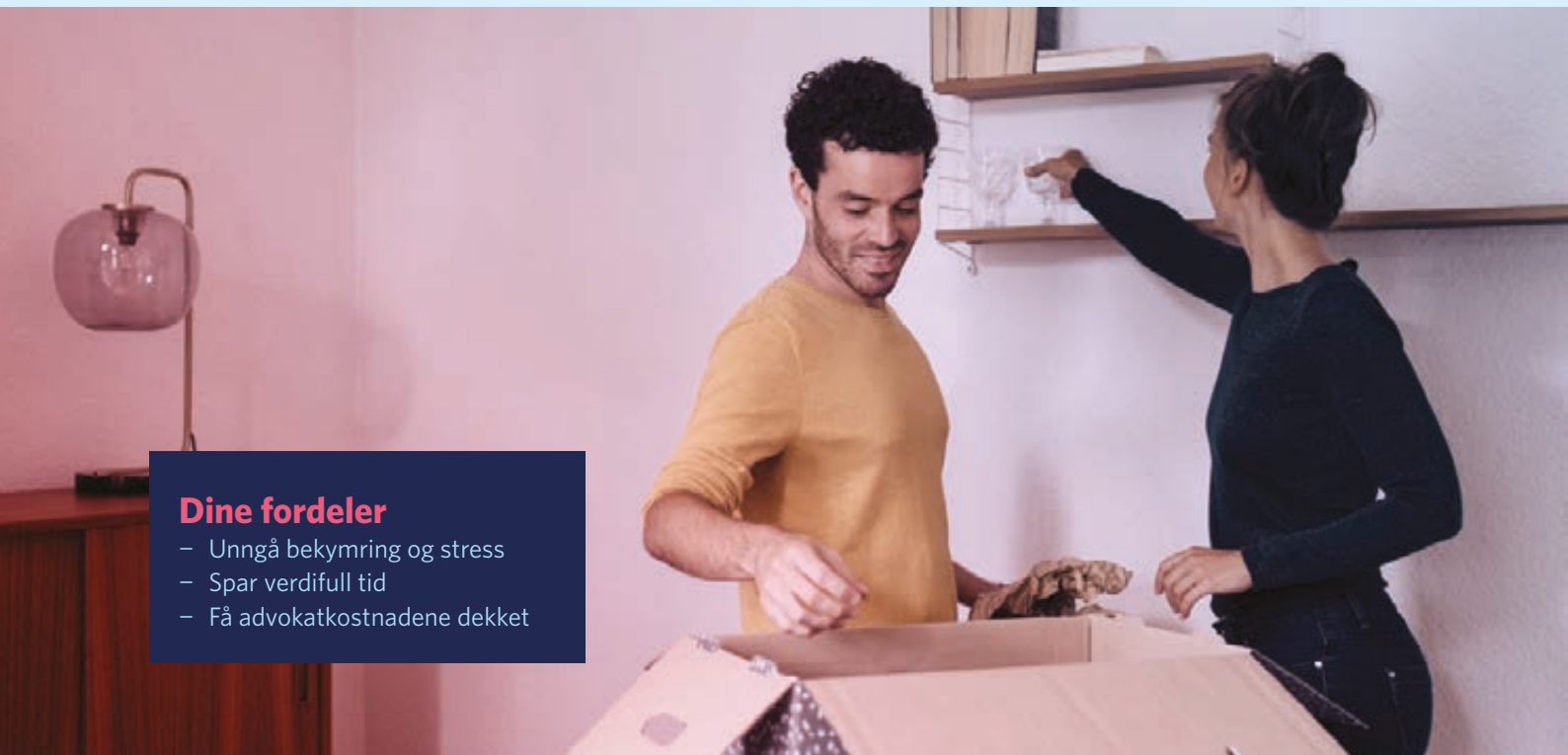
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. 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.

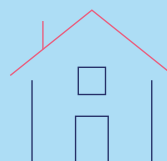
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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: 12-0115/26

Adresse: Duberget 14B, 4034 STAVANGER, gnr. 15, bnr.  
609, snr. 2 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)