

Overlege Cappelens gate 27

notar

VÅLAND



Prisantydning Kr. 4 190 000,- Boligtype Halvpart horisontaldelt bolig BRA-i/BRA Total 102/113 kvm NOTAR.NO
Megler Lillian Tunge Skorpen Tlf 452 76 580

notar



Overlege Cappelens gate 27

**Kjekk familiebolig med stor solrik hage og
terrasse - Innredet kjelleretasje - Carport m/
lader**

Adresse	Overlege Cappelens gate 27
	4011 STAVANGER
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Omkostninger	Kr 123 740,-
Totalpris	Kr 4 313 740,-
BRA-i/BRA Total	102/113 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart horisontaldelt bolig
Byggeår	1953
Soverom	2
Etasje	1

Notar v/Lilian Tunge har fått for salg en familievennlig del av en tomannsbolig i et populært nabolag på Våland. Boligen kan skilte med flere gode kvaliteter, bla.:

- Stor hage vendt mot sør og vest, opparbeidet med plen, busker og trær. Lite innsyn og gode solforhold!
- Kjelleretasjen har egen inngang og er innredet og omgjort uten godkjenning fra kommunen. Les mer under "innhold" i salgsoppgaven
- Lyst stort kjøkken med integrerte hvitevarer, oppgradert i 2024
- To romslige soverom i 1. etasje
- Oppvarming med både vedovn og varmepumpe (ny i 2024)
- Parkering i carport (delt med 2. etg). Opplegg til elbil lader
- Lyse fiber
- Sentral beliggenhet med rask tilkomst til E39

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Lillian Tunge Skorpen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
452 76 580 / lillian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	25
Vedlegg	36
Plantegning	38
Budgivning	85

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





Fra stuen er det utgang til solrik terrasse, som også tar deg ned til hagen



Utsikt



Stue



Lyst stort kjøkken med integrerte hvitevarer, oppgradert i 2024



Kjøkkenet har god arbeidsplass og godt med oppbevaringsmuligheter



Kjøkken



Stort soverom med god garderobeplass



Stort soverom med god garderobeplass



Soverom 2 også av god størrelse



Soverom 2



Bad. Våtromsplater, speil og servantskap og toalett fra 2025



Gang



Kjellerstue. Kjelleretasjen er ikke godkjent som varig opphold. Endringene er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent av Stavanger kommune



Kjellerstue/kjøkken. Kjelleretasjen er ikke godkjent som varig opphold. Endringene er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent av Stavanger kommune



Kjøkken



Rom benyttet som soverom - ikke godkjent som varig opphold. Endringene er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent av Stavanger kommune



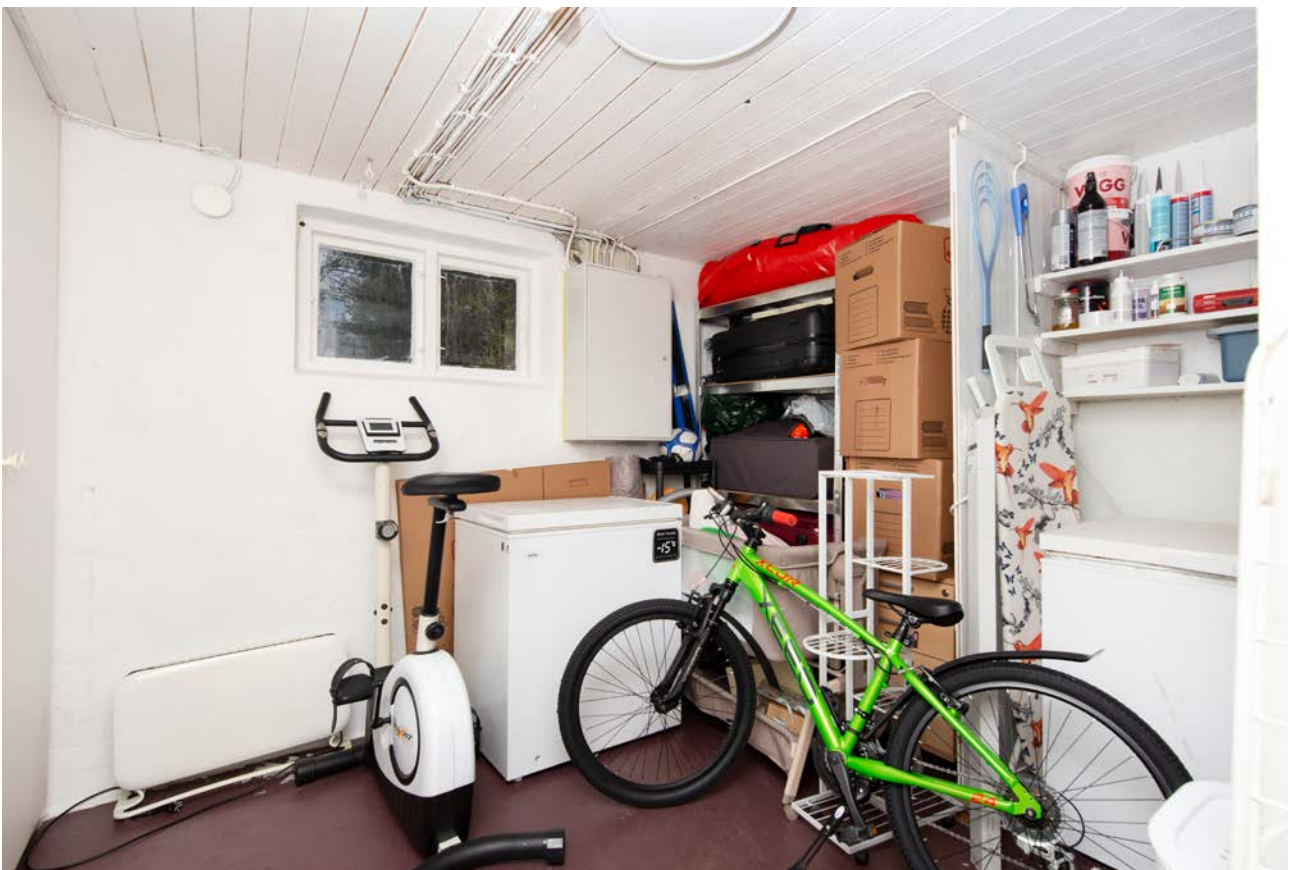
Rom benyttet som soverom - ikke godkjent som varig opphold. Endringene er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent av Stavanger kommune



Kjeller: Gang/entrè/vaskerom. Etasjen er ikke godkjent som varig opphold. Endringene er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent av Stavanger kommune



Bad kjeller



Praktisk og romslig bod i kjeller



Solrik terrasse med tilkomst fra stuen



Fra terrassen har du tilkomst til stor solrik hage som denne seksjonen disponerer



Flott utsikt fra terrassen



Stor hage vendt mot sør og vest, opparbeidet med plen, busker og trær. Lite innsyn og gode solforhold!



Stor solrik hage



Boligen har hagen som ligger både mot sør og vest, dette sikrer deg gode solforhold gjennom hele dagen



Inngang til fellesgangen i kjelleretasjen



Inngangsparti



Velkommen til Overlege Cappelens gate 27



Notar v/Lilian Tunge har fått for salg en familievennlig del av en tomannsbolig med stor hage, opparbeidet med plen, busker og trær. Lite innsyn og gode solforhold! Foto: Jon Helge Hesby

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Overlege Cappelens gate 27 har en attraktiv beliggenhet i et av Stavangers mest populære boligområder. Området har mye sjarm og sjel med eldre trehusbebyggelse og mye historie. Eiendommen har en fin beliggenhet like nedenfor Vålandsskogen. Her er man like utenfor bykjernen, men likevel nærme det meste. Gangavstand til sentrum, kort vei til dagligvarebutikk, bakeriutsalg, gamle SUS, bussholdeplass og togstasjon (Paradis). Barnevennlige og rolige omgivelser med med trafikkstille gater med kort vei til barnehager, skoler og lekeplasser. For den turglade har man flotte tur- og friområder ved Vålandsskogen og Mosvannet. Enkel adkomst til E39 som tar deg raskt til Forus, Sola, Randaberg og Sandnes.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Overlege Cappelens gate 27 - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Stavanger legevakt Linje 11, N85	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Paradis stasjon Linje L5	15 min 🚶 1.2 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 🚶 1.7 km
✈ Stavanger Sola	15 min 🚶

Skoler

Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	17 min 🚶 1.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	23 min 🚶 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

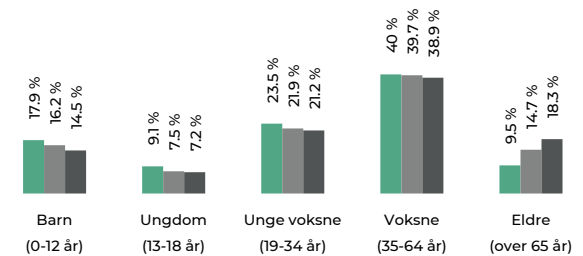
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stavanger sykehus/Mosvatn...	1 228	574
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 🚶 0.6 km
Teknikken barnehage (1-5 år) 173 barn	9 min 🚶 0.8 km
Våland barnehage (1-5 år) 22 barn	10 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Joker Våland PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Bekkefaret	7 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

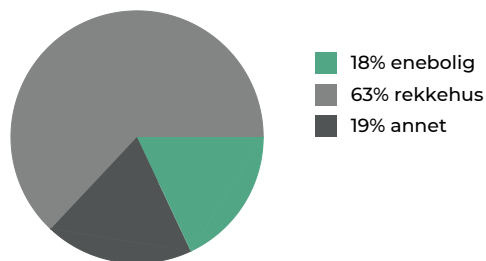
Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

🏃 Hjertelaget i.l. idrettshall	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.4 km
🏃 Jarlabanen	11 min 🚶
Fotball	0.9 km
🏃 Jazzercise Stavanger	8 min 🚶
🏃 EVO Paradis	14 min 🚶

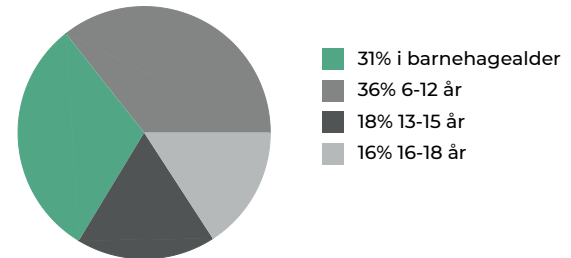
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 Kilden Kjøpesenter	15 min 🚶
📍 Sjukehusapoteket Stavanger	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



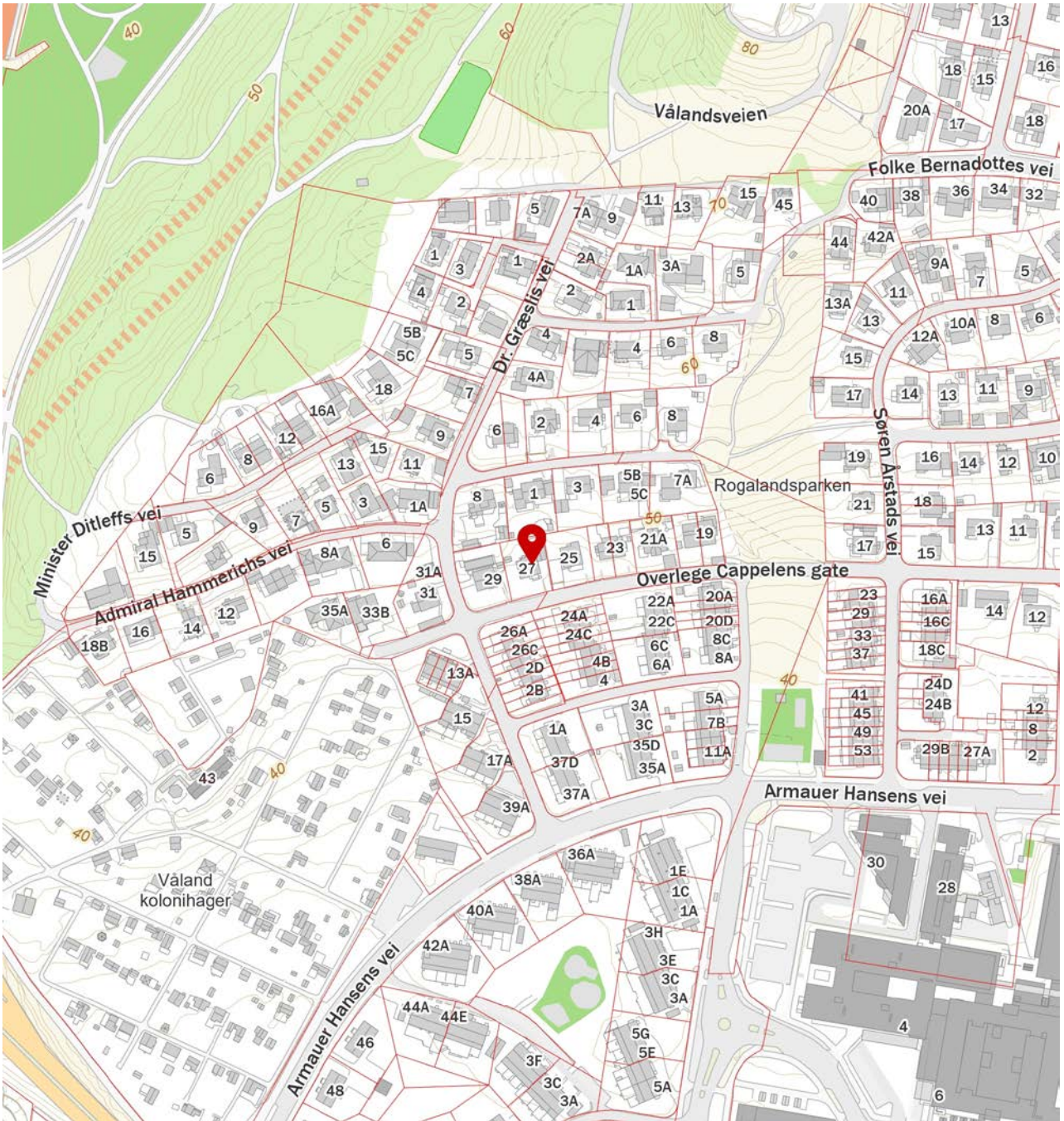
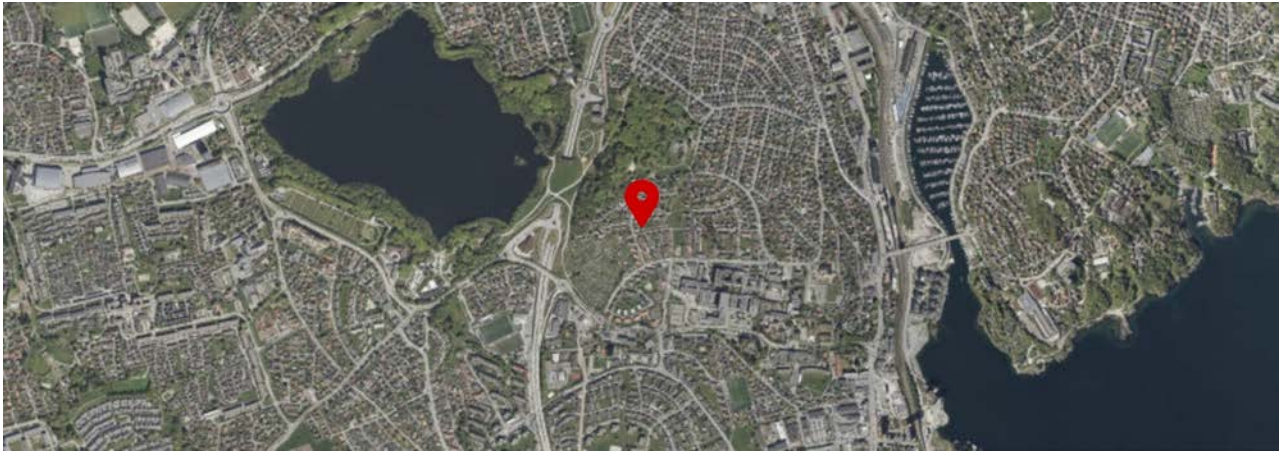
0%

43%

Stavanger sykehus/Mosvatnet øst
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Overlege Cappelens gate 27, 4011 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER

22-0187/25

SELGER

Stanley Owulabi Babatunde
Elorm Agoba

MATRIKSEL

Gårdsnummer 57, bruksnummer 1034, seksjonsnummer 1,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart horisontaldelt bolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 610 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebygd. Gårdsrom og carport er felles, ellers disponerer hver av seksjonene hvert sitt uteområde. Denne seksjonen har hagen man har tilkomst til fra terrassen, som er vendt mot sør og vest for boligen. Snr 2 (2.etg) har uteområdet på nordsiden samt loftet på carporten. Dette i følge seksjoneringstegninger, se vedlegg i salgsoppgaven.

SAMEIEBRØK

128/256

BYGGEÅR

1953

BYGGEMÅTE

Taket er tekket om på 80 tallet med betongstein som ligger godt og var uten synlige mangler av enkeltstein. Befaringen er foretatt fra bakkenivå. Undertak består erfaringsmessig av papp eller sutaksplater, strø og lekter i normalt god stand. (nivået under papp/sutak er ikke kontrollert). Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Renner og nedløp er skiftet til plast trolig samtidig med at tak ble lagt om. Renner fungerer tilsynelatende greit etter intensjonen. Vanlig aldring/slitasje. For å unngå fuktskader er det viktig med jevnlig vedlikehold og rengjøring. Avløp for takvann er ikke vurdert. Yttervegger av trekonstruksjoner bindingsverk. Utvendig trekledning der store deler er original fra byggeår, enkle sprette bord samt ene brystfasade er av nyere dato. Kledning er på befaringsdagen i henhold til alder i god stand. Det ble registrert svært lite fukt/råteskader. Utvendig vedlikehold er normalt godt. Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon. Vinduer med isolerglass og enkle glass i kjeller. Vinduer i første etasje fra 1983 til 1993. Ytterdør og balkongdør tilhørende eierdelen er fra byggeåret. Terrasse med betongdekke og rekkverk i betong. Fliser og ny membran fra 2024. Membraner under fliser er ikke kontrollert. Utvendig trapp i betong.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilasjon på badet i kjelleren. Toaletter og baderomsskap er byttet på begge badene, og de skadede baderomsveggene i kjelleren ble fullstendig byttet ut av en registrert fagperson.

Arbeid utført av ONECO ELEKTRO AS AVD SANDNES

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørleggerarbeidene på kjøkkenet og badene ble utført av en kvalifisert faglært rørlegger som er personlig kjent av boligeieren.

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

Ja

Beskrivelse: Ja men disse forholdene er nå utbedret. Nye fliser og en vanntett membran er installert på balkongen i første etasje

for å løse dreneringsproblemet som påvirket inngangsrømmet i sokkelleiligheten. Videre er den innvendige vegg i inngangsrømmet blitt erstattet, og den utvendige vegg er grundig behandlet helt fra grunnmuren for å hindre fuktinntrengning. Alt arbeid er utført av erfarne fagfolk som er kjent av boligeieren. Ved perioder med svært kraftig nedbør kan det forekomme noe fukt på gulvet i fellesområdet som leder til det felles vaskerommet i

kjelleren. Dette anses ikke som et vesentlig problem, men nevnes her for fullstendighetens skyld.

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

Ja

Beskrivelse: Det er noen mindre sprekker på utsiden av leiligheten. Ifølge fagkyndige skyldes disse naturlige bevegelser i grunnen.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Haga Installasjon AS var ansvarlig for installasjon av nye lyspærer. Oneco Elektro AS avd Sandnes var ansvarlig for

installasjon av elbillader. EL-Design AS var ansvarlig for installasjon av varmepumpe.

Arbeid utført av HAGA INSTALLASJON AS, ONECO ELEKTRO AS AVD SANDNES AND EL-DESIGN AS

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

Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Oneco Elektro AS avd Sandnes var ansvarlig for installasjon av elbillader

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye fliser og en vannrett membran er installert på balkongen i første etasje for å løse dreneringsproblemet som påvirket inngangsrømmet i sokkelleiligheten. Alt arbeid er utført av erfarne fagfolk som er kjent av boligeieren.

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

Ja

Beskrivelse: En del av kjelleretasjen ble innredet som utleiedel av tidligere eier, dette er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Området er regulert til bolig, frittliggende småhusbebyggelse, park, offentlig bygg - institusjon, felles parkeringsplass, kolonihager. Det foreligger byggegrense på tomten som følger husveggen vendt mot sør. Gangen i kjelleretasjen med terrassen over er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er. Se vedlagte reguleringskart.

Følger reguleringsplan Vålanskråningen (plan-ID 304). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse.. 19.05.1949

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

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med

ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

OPPVARMING

Elektrisk og vedovn. Varmepumpe. ny fra 2024

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse Altibox

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbel carport som deles med snr. 2. Opplegg til elbil lader

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 20.10.1953 ifølge Stavanger kommune.

Carport er oppført i 1994. Tiltaket har tegning, men ikke ferdigattest. Det er gjort flere endringer på fasade/vindu som ikke er byggesøkt kommunen. Årstall for endring er ukjent. Det utstedes ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Bod i hagen ble flyttet i 2011 og det er varslet kommunen.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010. Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltillfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger

INNHold

Overlege Cappelens gate 27 en horisontaldelt tomannsbolig. Boligen som selges består av 1.etasje og stor del av kjelleretasjen. En god og innholdsrik planløsning fordelt på to etasjer, inneholder følgende:

Kjelleretasje*: Gang/entrè/vaskerom, rom brukt som stue, kjøkken, bad, rom brukt som soverom, bod, felles gang og felles vaskerom

1. etasje: Stue/kjøkken, gang, bad, stue, 2 soverom*

* Det gjøres oppmerksom på at dagens løsning og fasade fraviker godkjente bygningstegninger. Endringene nevnt under er søknadspiktlige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent av Stavanger kommune.

- Kjelleretasje: den delen som er innredet er i følge godkjente tegninger godkjent med rom som gang, matboder, vedboder og vaskerom. Kjelleren er i dag innredet med gang, stue/kjøkken, bad og entrè. Etasjen er ikke godkjent med rom til varig opphold

- Den delen under boligens terrasse (kjelleretasje) er gravd ut og innredet som gang/entrè med både ytterdør og vindu, samt utvendig trapp til gårdsrom. I følge tegninger finnes det ikke et rom her.
- Soverommet ved stuen 1.etg er opprinnelig en del av stuen
- Vinduer er riktig plassert ifht tegninger, men det er andre type vinduer enn hva godkjente tegninger viser. Det er også to vinduer på nordsiden og to vinduer på vestsiden som er fjernet (1. og 2. etasje)

Endringene er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent av Stavanger kommune. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringene i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/ utleie.

STANDARD

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2:

Utvendig:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper

Innvendig:

- Overflater
- Pipe og ildsted
- Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Andre innvendige forhold
- Bad 1. etasje
- Bad kjeller

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger
- Avløpsrør

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter

TG3

Innvendig:

- Bad kjelleretasje

INNBO OG LØSØRE

Hvitevarer på kjøkken 1.etg, komfyr og vaskemaskin (på badet) i kjelleretasjen medfølger handelen. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m² Gang, bod, stue/kjøkken, bad, soverom, entré med vaskemaskin

BRA-e: 11 m² Bod

1. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Felles gang og felles vaskerom i kjeller er ikke medregnet i arealberegningen.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

- Kjeller er beregnet som ekstern bruksareal da tilkomst fra hoveddel er via felles gang.
- Balkong på 8 m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)
- Del av carport på 13m² er ikke medregnet under arealberegningen.
- Innredet kjeller (leilighet) er ikke byggegodkjent. Vegg mellom stue og soverom 1.etg er flyttet.
- Etasjeskille mellom leilighet og innredet del av kjeller mangler tilstrekkelig/krav for lyd og brann-isolering. Dør fra felles gang holder ikke dagens krav for lyd og brann-isolering.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 416,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på tolv terminer.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Ingen felleskostnader pdd. Eventuelle kostnader vil fordeles etter sameiebrøk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 190 099,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 760 397,- 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. 4 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 104 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 123 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 313 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

08.10.2001 - Dokumentnr: 15499 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 128/256

GRUNNBOKSDATO

13.03.2026

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

10.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Lillian Tunge Skorpen, Partner/Eiendomsmegler MNEF
Epost: lillian@notar.no
Mobil: 452 76 580

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.30% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og privatvisninger - alle inkludert	kr. 3 990,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

VEDLEGG

Tilstandsrapport, selgers egenerklæring, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart, bygningstegninger, seksjoneringstegninger og plantegning følger vedlagt.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

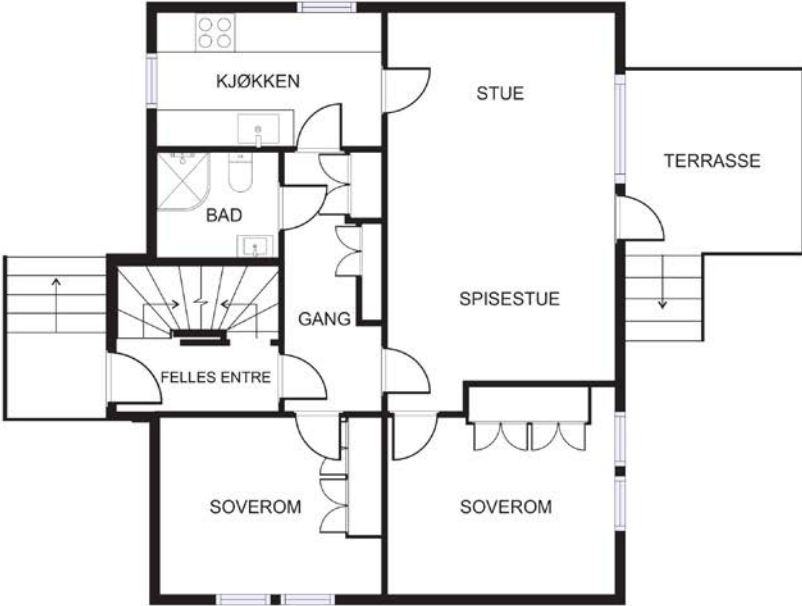
OVERLEGE CAPPELENS GATE 27

Tilstandsrapport, selgers egenerklæring, energiattest, reguleringplankart, grunnkart, bygningstegninger, seksjoneringstegninger og plantegning følger vedlagt.

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

Plantegning

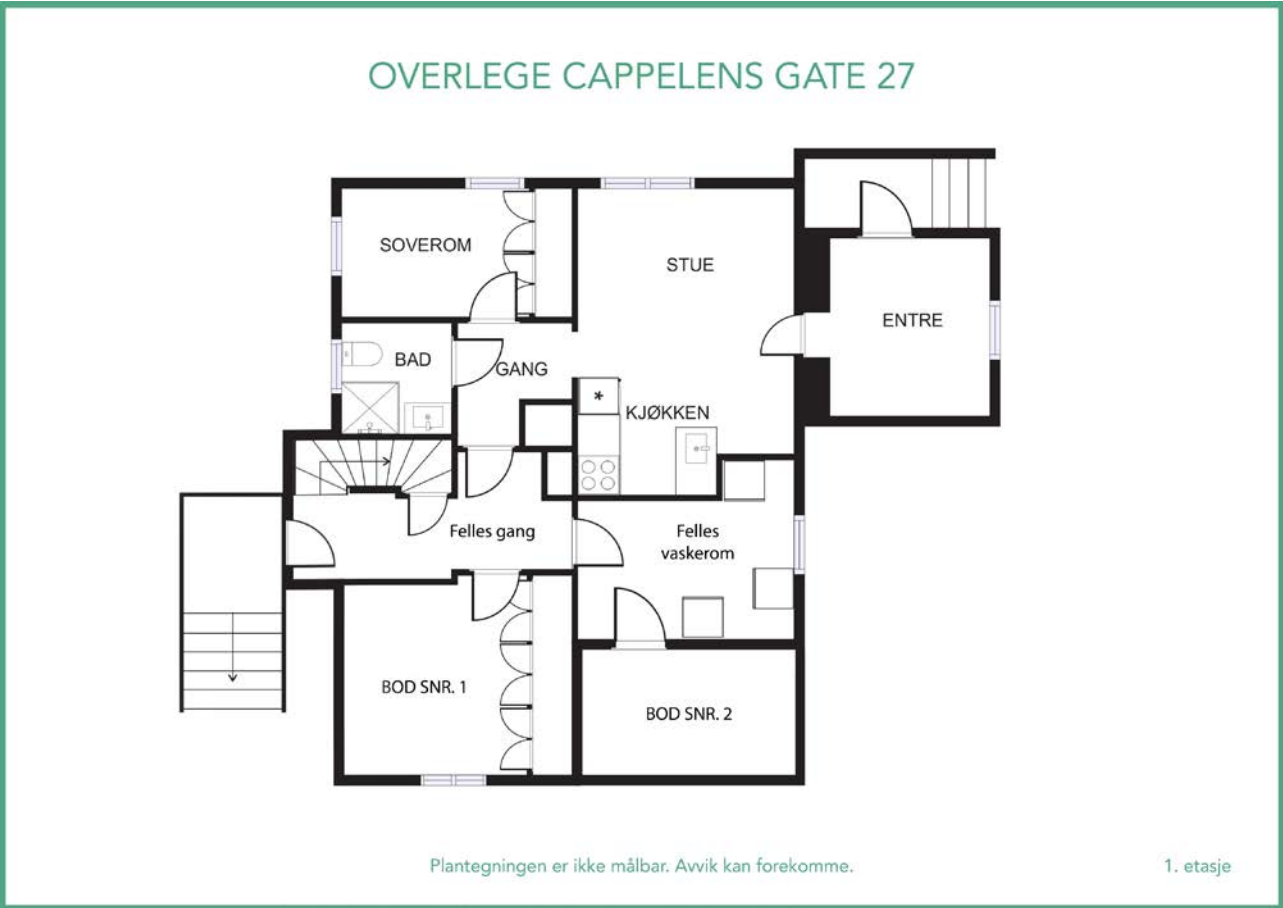
OVERLEGE CAPPELENS GATE 27



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

2. etasje

Plantegning



Tilstandsrapport

📍 Overlege Cappelens gate 27 , 4011
STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 1034, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 12979-2127

Eiendomsverdi ref nr: OT1614

Autorisert foretak: Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Del av horisontaldelt tomannsbolig.
Leiligheten disponerer første etasje samt deler av kjeller.
Boligen har hatt oppgraderinger av nyere dato.
Blant annet:
-Kjøkken fra 2024.
-Oppgradering av begge bad i 2023/2024.
-Ny drenering og oppgradering av vegger og tak i entre kjeller.
-Innvendig oppgradering av gulv vegger og tak 2023/2024
Utvendige har boligen i hovedsak eldre overflater, vinduer, dører og byggningskomponenter.
Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av overflater og byggningskomponenter. i forhold til alder.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tettet om på 80 tallet med betongstein som ligger godt og var uten synlige mangler av enkeltstein. Befaringen er foretatt fra bakkenivå.
Undertak består erfaringsmessig av papp eller sutaksplater, strø og lekter i normalt god stand. (nivået under papp/sutak er ikke kontrollert).
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Renner og nedløp er skiftet til plast trolig samtidig med at tak ble lagt om. Renner fungerer tilsynelatende greit etter intensjonen. Vanlig aldring/slitasje. For å unngå fuktskader er det viktig med jevnlig vedlikehold og rengjøring.
Avløp for takvann er ikke vurdert.
Yttervegger av trekonstruksjoner bindingsverk. Utvendig trekledning der store deler er original fra byggeår, enkle sprette bord samt ene brystfasade er av nyere dato. Kledning er på befaringsdagen i henhold til alder i god stand. Det ble registrert svært lite fukt/råteskader, Utvendig vedlikehold er normalt godt.
Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon.
Vinduer med isolerglass og enkle glass i kjeller.
Vinduer i første etasje fra 1983 til 1993.
Ytterdør og balkongdør tilhørende eierdelen er fra byggeåret.
Terrasse med betongdekke og rekkverk i betong.
Fliser og ny membran fra 2024
Membraner under fliser er ikke kontrollert.
Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder.
Store deler av innvendige overflater har oppgradering av nyere dato.
Nye vegger er montert i Entré med vaskemaskin.
Boligen har mursteinspipe.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Innvendig trapp i tre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Normal slitasje.
Entré med vaskemaskin

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 Etasje.
Belegg i dusj.
Våtromsplater fra 2025 på resterende. Tg.1
Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri fra 2025.
Toalett montert på gulv fra 2025.
Dusj med glassdør. Sprekk i glass TG.2
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad i kjeller.
Våtromsplater i dusj fra 2023. TG.1
Strie av eldre dato på resterende.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler av eldre dato.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv fra 2025.
Dusj med forheng.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 etasje fra 2024, velutstyrt med god skaplass.
Ovn av noe eldre dato.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk ventilasjon.

Kjøkkeninnredning i kjeller av ukjent alder og enkel utførelse.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad kjeller.
Ekstra mekanisk avtrekk i entre kjeller.
Resterende rom har naturlig avtrekk.
Varmepumpe fra 2024.
Varmtvannsbereider montert i 2007.
Opplyst av eier.
Tilhørende elektrisk anlegg ble sist oppgradert/kontrollert i 2007 og 2013.
Opplyst i tidligere rapport.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Drenering rundt terrasse er utført av eier i 2024.
Original grunnmur fra byggeår, sparesteinsmur.
Bolig ligger i skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

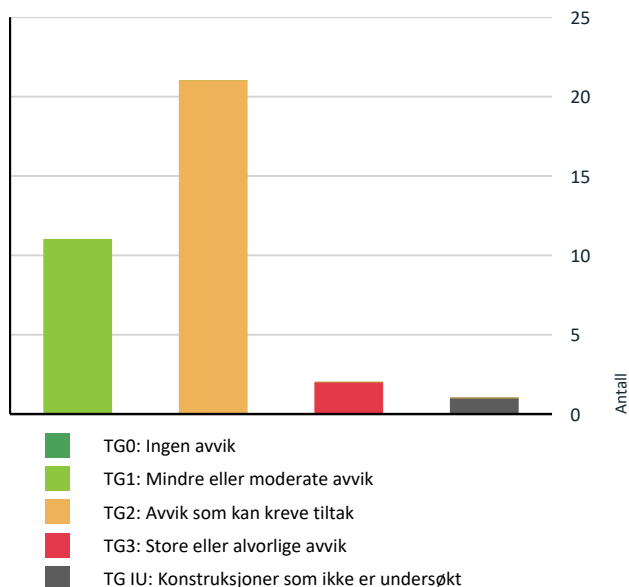
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredet kjeller (leilighet) er ikke byggegodkjent. Vegg mellom stue og soverom 1.etg er flyttet.

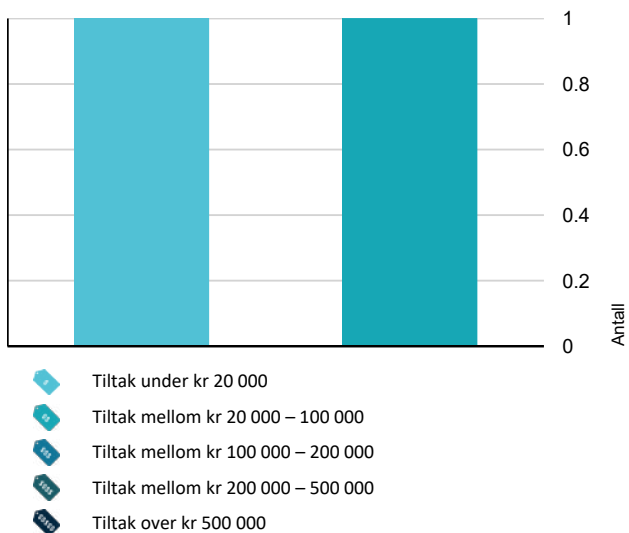
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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




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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt om på 80 tallet med betongstein som ligger godt og var uten synlige mangler av enkeltstein. Befaringen er foretatt fra bakkenivå.

Undertak består erfaringsmessig av papp eller sutaksplater, strø og lekter i normalt god stand. (nivået under papp/sutak er ikke kontrollert).

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er skiftet til plast trolig samtidig med at tak ble lagt om. Renner fungerer tilsynelatende greit etter intensjonen. Vanlig aldring/slitasje. For å unngå fuktskader er det viktig med jevnlig vedlikehold og rengjøring.

Avløp for takvann er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Stigtrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner bindingsverk. Utvendig trekledning der store deler er original fra byggeår, enkle sprette bord samt ene brystfasade er av nyere dato. Kledning er på befaringdagen i henhold til alder i god stand. Det ble registrert svært lite fukt/råteskader, Utvendig vedlikehold er normalt godt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

I forbindelse med vanlig vedlikehold kan/må eventuelle slitte deler skiftes videre anbefales det å bedre forhold for lufting bak kledning (overgang mur og yttervegg).

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og enkle glass i kjeller.

Vinduer i første etasje fra 1983 til1993.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskserien 700.320

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På befaringen ble det påvist punkterte glass, punkteringer av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder. Enkelte vinduer har behov for mindre justeringer. Deler av sålebenker for kjellervinduer har feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vedlikehold med om nødvendig utskiftinger må påregnes.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør tilhørende eierdelen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320
Dør fra felles gang holder ikke dagen krav for lyd og brann-isolering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Ytterdør til leilighet i kjeller er fra 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med betongdekke og rekkverk i betong.
Fliser og ny membran fra 2024
Membraner under fliser er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekke har høy alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran fra ansvarlig foretak.
Høyde på rekkverk på 79cm er under dagens krav på 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på utførelse av membran fra ansvarlig foretak må fremskaffes for å lukke avviket.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyden opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapper har høy alder.
Det mangler rekkverk på rundt trapp til kjeller iht dagens forskrifter.

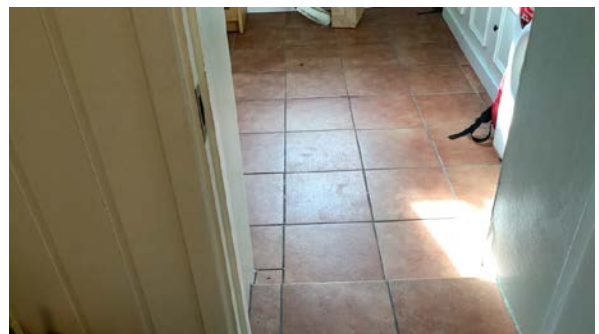
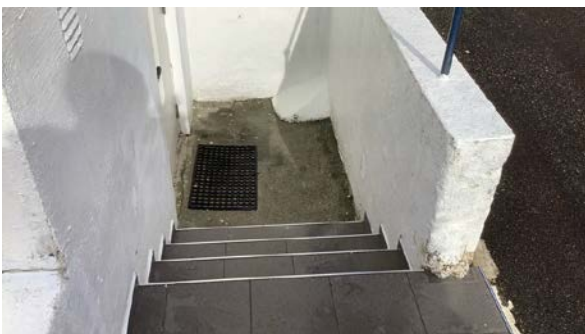
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk anbefales montert.



Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med varierende alder.
Store deler av innvendige overflater har oppgradering av nyere dato.
Nye vegger er montert i Entré med vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevnheter, rift og merker ble observert.
Tildels store ujevnheter.
Bom (hulrom under flis) ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling/impregnering samt kontroll av pipebly over tak anbefales.
Skal ildsted/ovn installeres må pipen kontrolleres/godkjennes før bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble målt vektprosent på 21
Tillatt vektprosent før gjennkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%.
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåking vedrørende fuktutvikling anbefales.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er på befaringsdagen i vanlig god stand, normal aldring / slitasje, men holder ikke helt nåtidens forskriftsmessige krav med håndrekk på begge sider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Normal slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré med vaskemaskin

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke sluk eller installert vannstopper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannstopper må installeres for å lukke avviket.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 Etasje.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg i dusj.
Våtromsplater fra 2025 på resterende. Tg.1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder på belegg har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskerien 700.320
Det er ikke dokumentert membran i på gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alder på belegget har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på belegget rundt sluk har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri fra 2025.

Toalett montert på gulv fra 2025.

Dusj med glassdør. Sprekk i glass TG.2



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater i dusj fra 2023. TG.1
Strie av eldre dato på resterende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på strie har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.
Byggforskserien 700.320
Det er ikke dokumentert membran i gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht.
Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på eventuell membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Det er ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

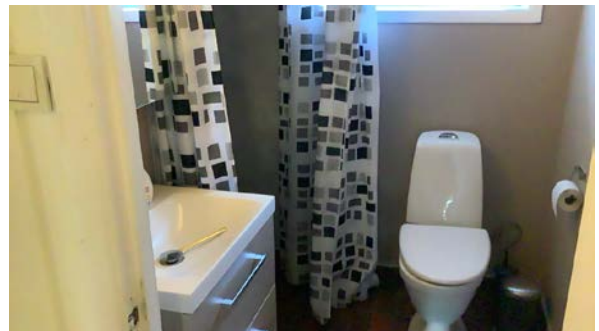


KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv fra 2025.
Dusj med forheng.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1 etasje fra 2024, velutstyrt med god skapklass. Ovn av noe eldre dato. Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kjeller av ukjent alder og enkel utførelse. Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad kjeller. Ekstra mekanisk avtrekk i entre kjeller. Resterende rom har naturlig avtrekk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2024.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder montert i 2007. Opplyst av eier.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilhørende elektrisk anlegg ble sist oppgradert/kontrollert i 2007 og 2013. Opplyst i tidligere rapport.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Drenering rundt terrasse er utført av eier i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klemlist på topp av grunnmurs platen er ikke montert ved ny drenering. Etter alder på gammel drenering, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet. Terreng fallet fra grunnmur var under anbefalt terrengfall på 2 cm pr meter minst 3m fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Klemlist bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og grunnmursplast.



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Original grunnmur fra byggeår, sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskserien 700.320

Grunnmur har kondensmerker og saltutslag , dette er av normal karakter iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk mangler og har for liten høyde og for stor åpning ved felles kjellertrapp.

Høyde på rekkverk terrasse er mindre enn dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

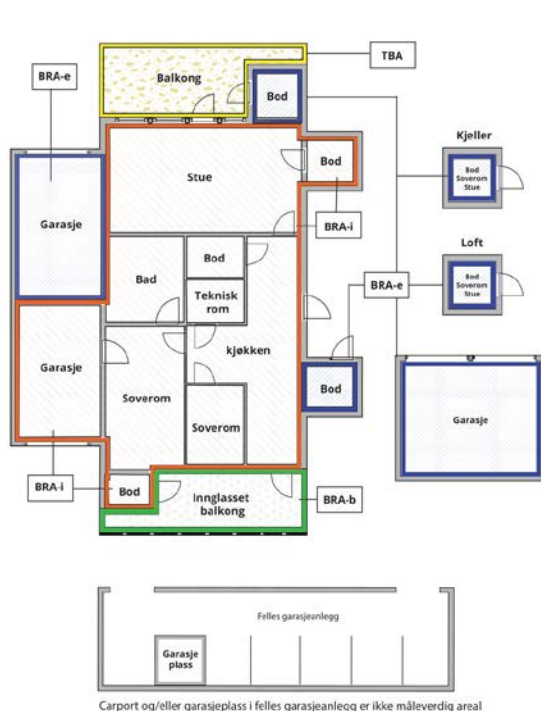
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	67			67	8
Kjeller	35	11		46	
SUM	102	11			8
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, stue, 2 soverom		
Kjeller	Gang, bod, stue/kjøkken, bad, soverom, entré med vaskemaskin		

Kommentar

Bod i kjeller er beregnet som eksternt bruksareal BRA-e.
Balkong på 8 m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)
Del av carport på 13m² er ikke medregnet under arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innredet kjeller (leilighet) er ikke byggegodkjent. Vegg mellom stue og soverom 1.etg er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Kommentar: Etasjeskille mellom leilighet og innredet del av kjeller mangler tilstrekkelig/krav for lyd og brann-isolering.
Dør fra felles gang holder ikke dagen krav for lyd og brann-isolering.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Stanley Owulabi Babatunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1034		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Overlege Cappelens gate 27

Hjemmelshaver

Agoba Elorm, Babatunde Stanley Owulabi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT1614>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Overlege Cappelens gate 27, 4011 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1034/0/1

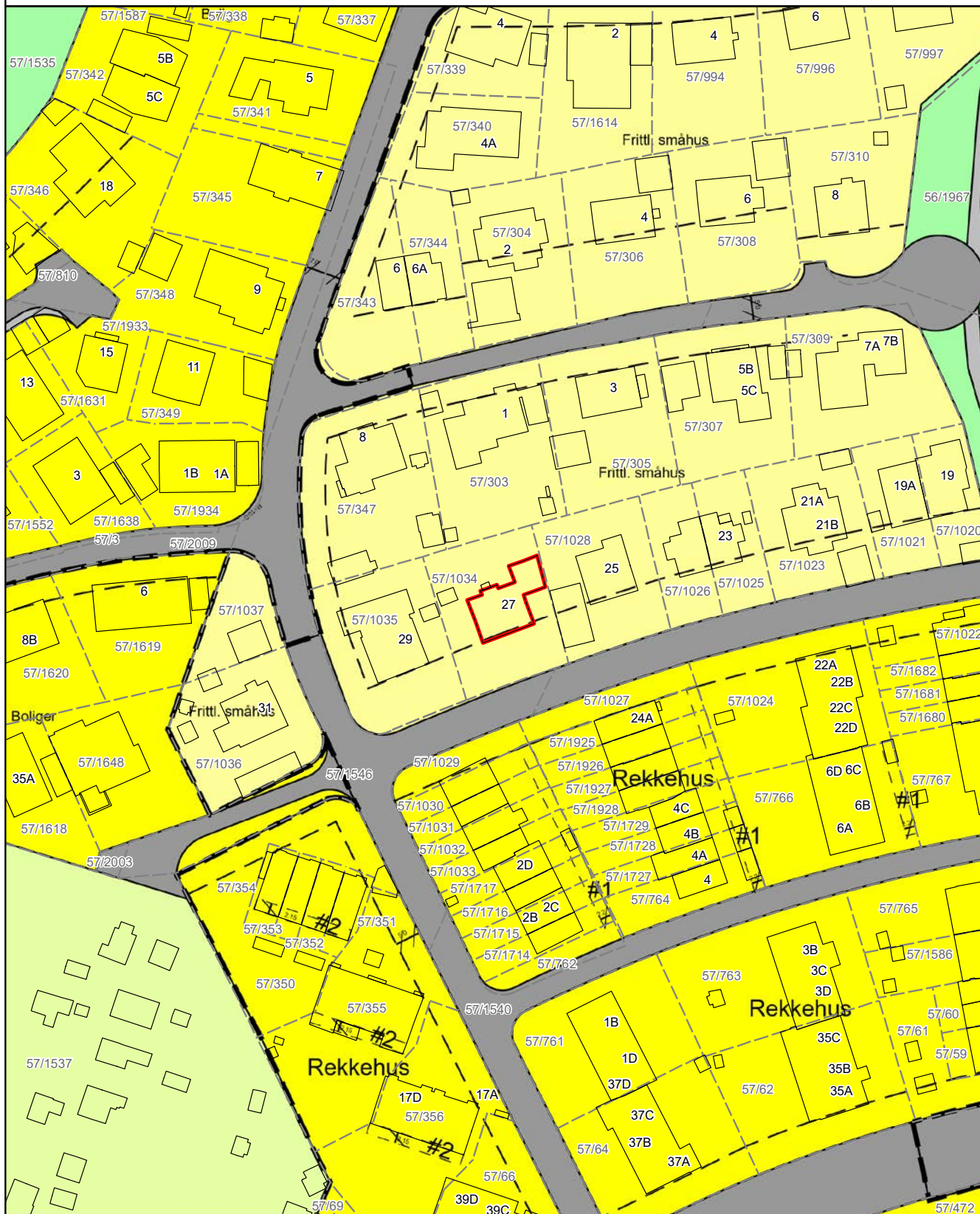
Dato: 2026-03-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 304

Ikrafttredelsesdato: 19.5.1949

Stavanger
kommune



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0187/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elorm Agoba	Stanley Owulabi Babatunde
Gateadresse	
Overlege Cappelens gate 27	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4011
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
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	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalenr.	65023865

Document reference: 22-0187/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EA, SOB

1

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Oneco Elektro AS avd Sandnes var ansvarlig for installasjon av elbillader

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye fliser og en vanntett membran er installert på balkongen i første etasje for å løse dreneringsproblemet som påvirket inngangsrommet i sokkelleiligheten. Alt arbeid er utført av erfarne fagfolk som er kjent av boligeieren.

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

Nei Ja

Beskrivelse

En del av kjelleretasjen ble innredet som utleiedel av tidligere eier, dette er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Det er ingenting å bemerke her

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elorm Agoba	aaed2590225cc8100056 0e3e1c2faf609664e2d3	09.04.2026 22:03:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stanley Owulabi Babatunde	6794ae649790e341907c2 2838e7e69eb489ee139	09.04.2026 22:04:43 UTC	Signer authenticated by One time code

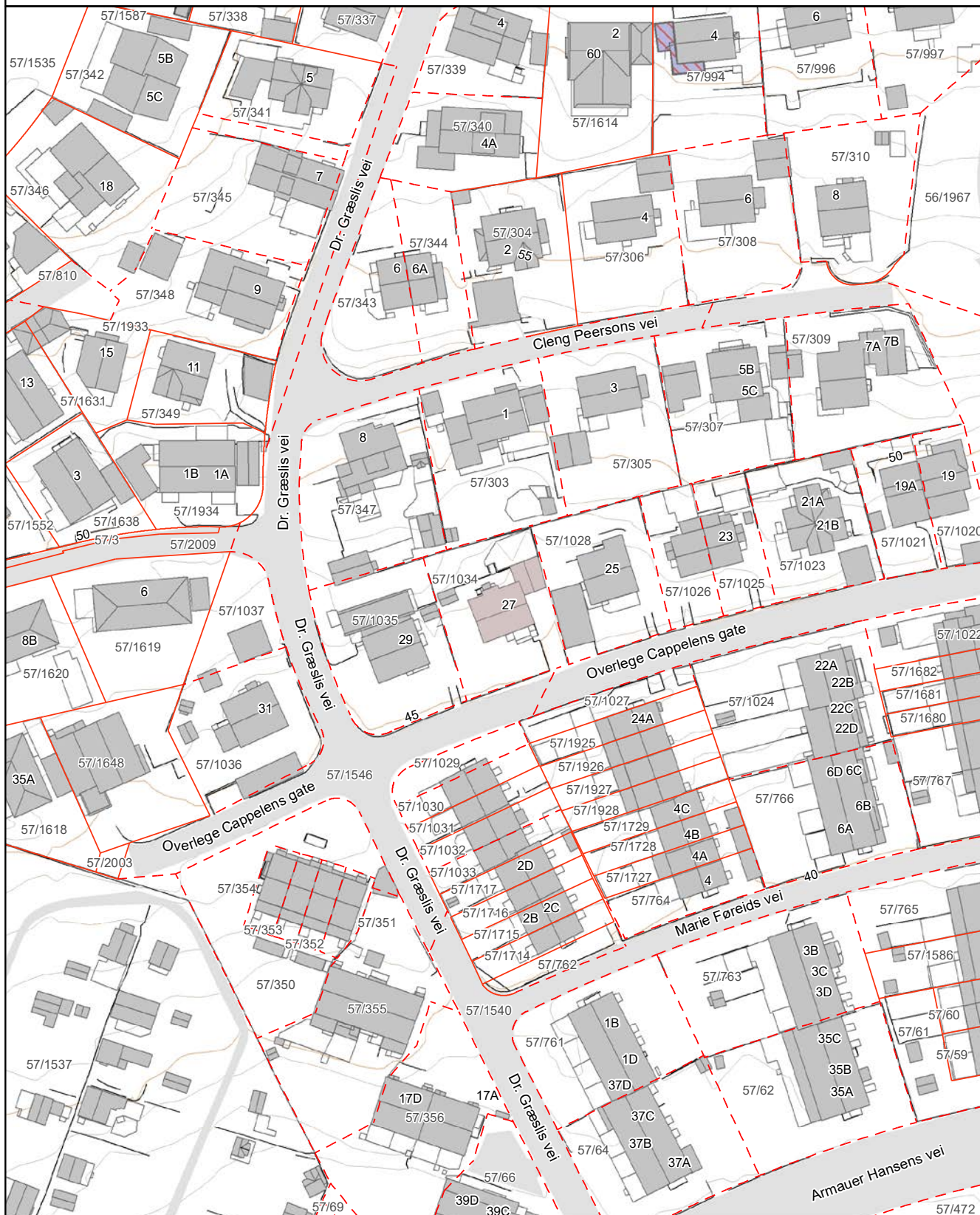
Document reference: 22-0187/25

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

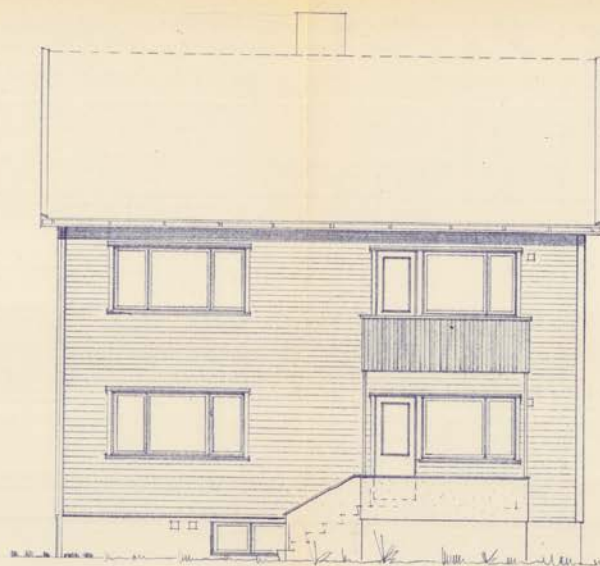
Grunnkart

Adresse: Overlege Cappelens gate 27, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1034/0/1
Dato: 2026-03-10
Målestokk: 1:1,000

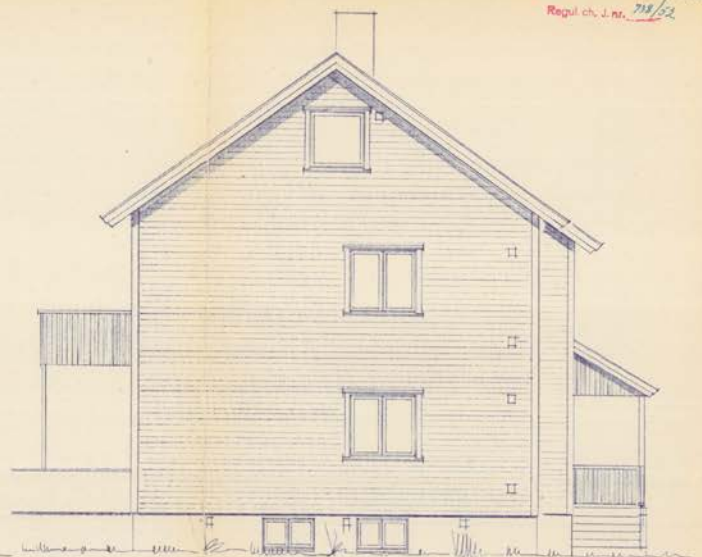
Stavanger
kommune



STAVANGER BYGNINGSRÅD 1220/52
Regul. ch. J. nr. 718/52

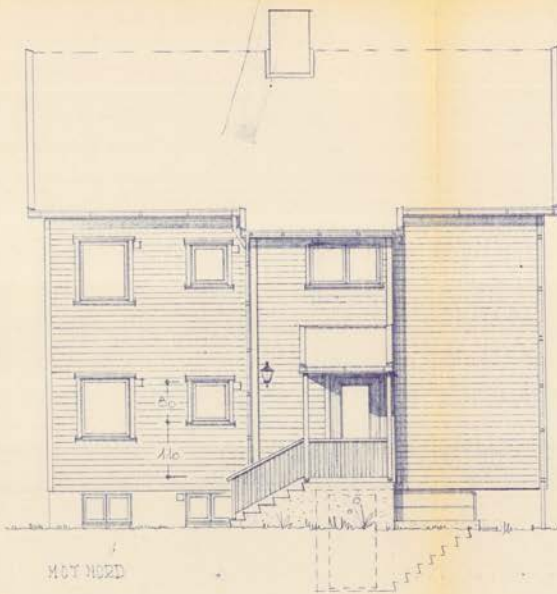


MOT SØR



MOT ØST

MR. BJARNE CRØSTEL
GATE NR. 563 NR. 27
TOMANNSBOLIG M. 1450
STAVANGER 5-11-52
Harald Kvittem



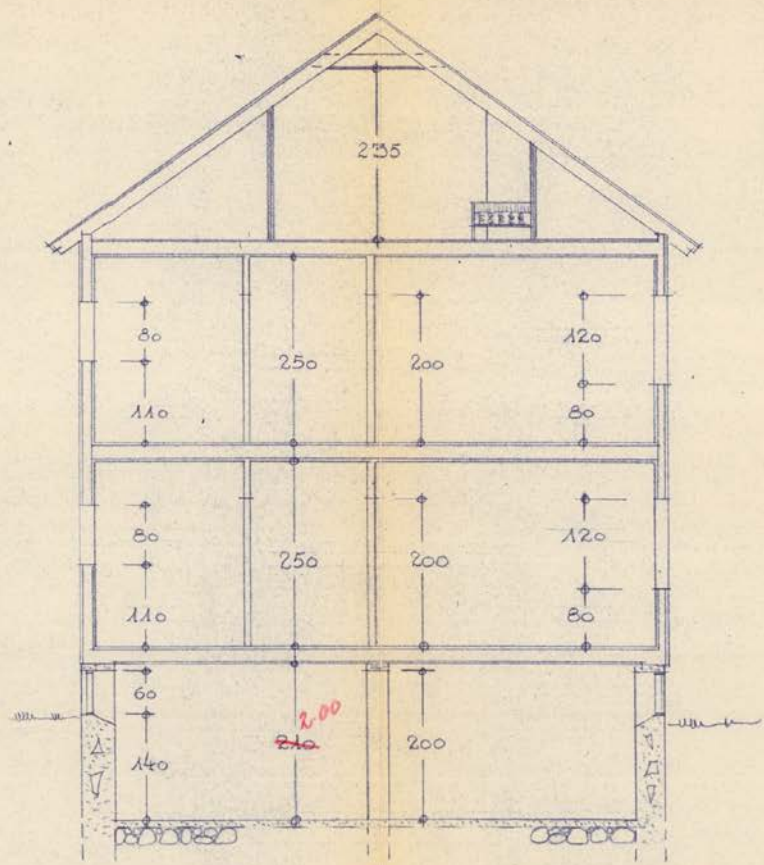
MDY NORD



MDT VEST

MR. BJARNE GROOTEL
GATE 563 NR 27
TOMANNEDOLIG M. 1.50
STAVANGER 5-11-52
Knut Kvarn

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1220/52
Regul. nr. J. nr. 737/52

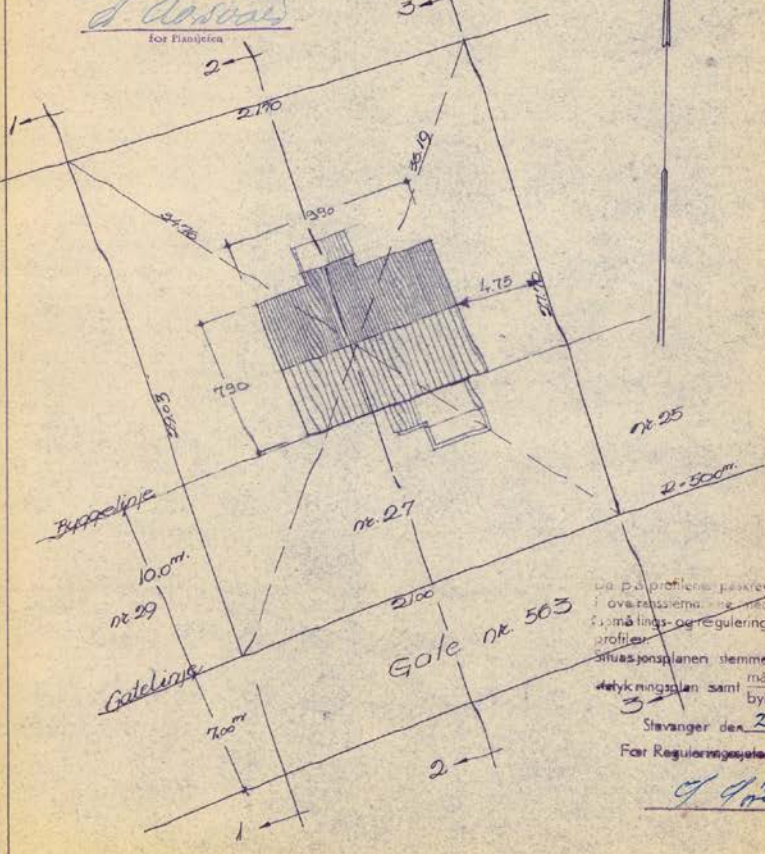


SNITT

HERR ODD KRISTIANSEN
GATE 563 NR. 7.
TOMANNSBOLIG M. 1.50
STAVANGER 5-11-52
dt. Eriksen

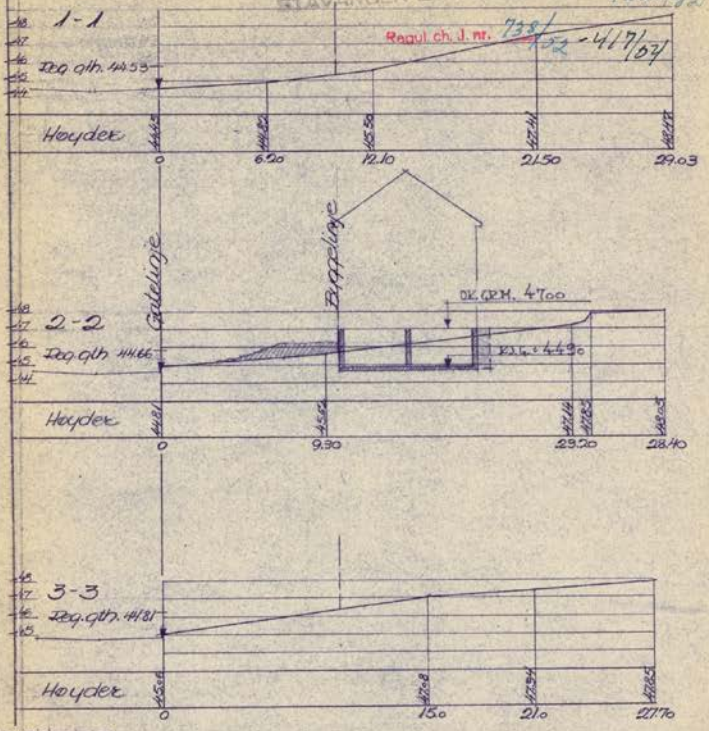
Kjellergulv kost 4490 godkjennes.
 Bunn kloakk ved grunnmur 0.50
 under kjellergulv.
 Kloakkavstikkerens fall —
 Bunn drenstør ved tilknytning til
 kloakk 0.50 under kjellergulv.
 Stavr, Komm. Ingvesen 21.11.52
J. Hansen
 For Planseksjonen

Groft for vann og kloakk skal
 anvises av autorisert tøsløpper
 og må ikke påberges uten
 godkjent tegning foretatt.
 Stavr, Komm. Ingvesen
 Planseksjonen

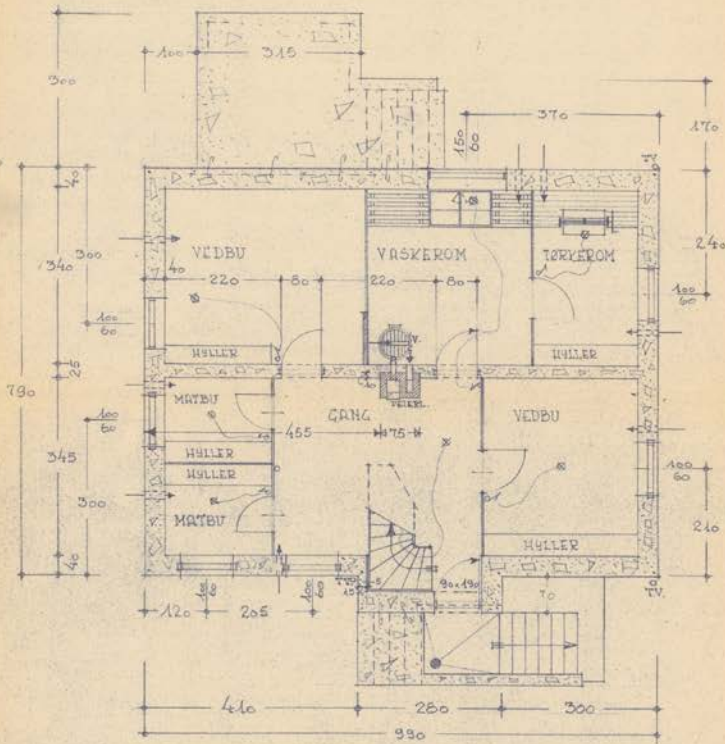


De på profilene påskrevne høydener er
 i overensstemmelse med gjeldende på
 kommunings- og reguleringsvesenets lengde-
 profiler.
 Situasjonsplassen stemmer med godkjent
 målebrev
 vatekningsplan samt
 bykartet
 Stavanger den 21. 11. 52
 For Reguleringsseksjonen i Stavanger
J. Hansen

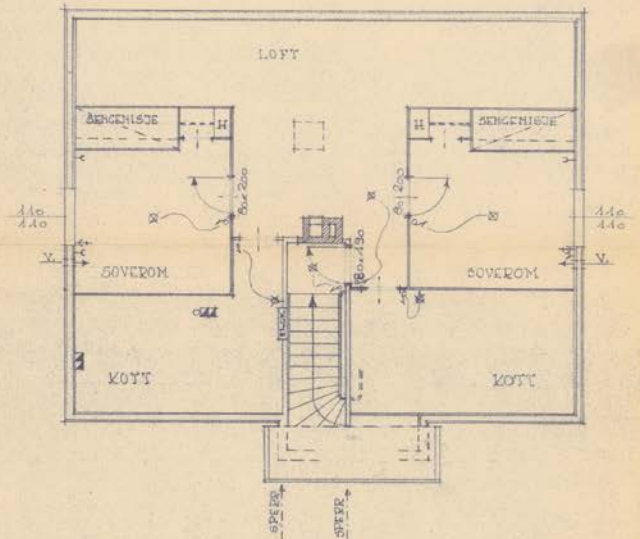
STAVANGER BYGGERAM 1922/52



Plan og profiler over matt. nr. 27, Gate nr. 563
 Målestokk: 1:200 Areal: 603.1 m²
 Stavanger, 26. sept. 1952.



KJELLER



LOFT

HR BJARNE GROSSTØL
 GATE 563 NR. 27
 TOMANNSBOLIG N:1.50
 M:1.50
 STAVANGER 5-11-52

Handwritten signature

Arealdisponering 1. og 2. etasje

050600



TEGN. 01 A

Handwritten signature

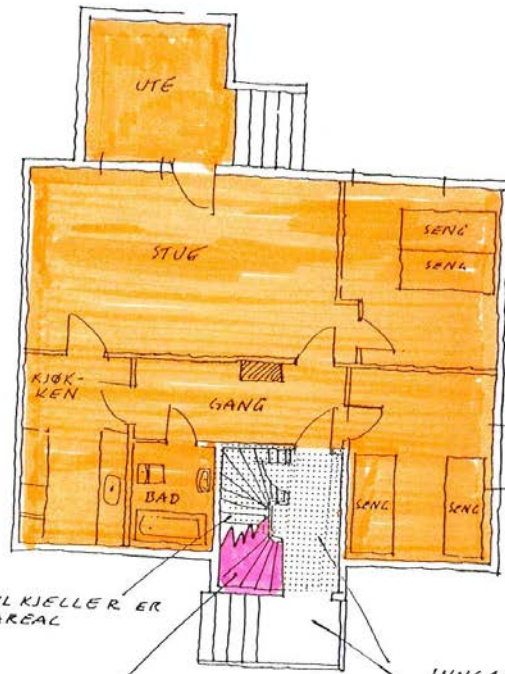
THI HS ES

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 05 FEB. 2001

Snr. 016/0553 Jnr.

Avd. Arkivkode



TRAPP NED TIL KJELLER ER FELLESAREAL

TRAPP OPP TIL 2. ET. ER 2. ETASJES AREAL

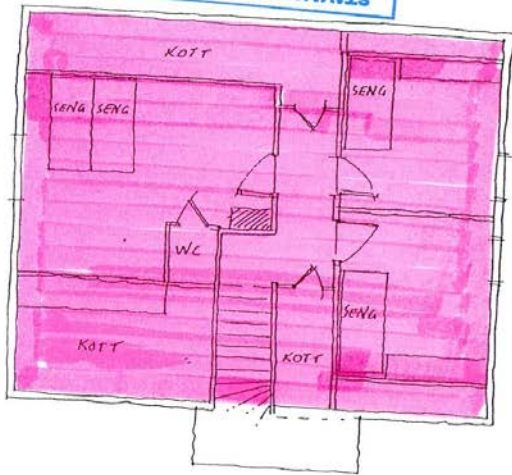
INNGANGSTRAPP-DØR-GANG (1. ET) ER FELLESAREAL

Area disponering
1. etasje

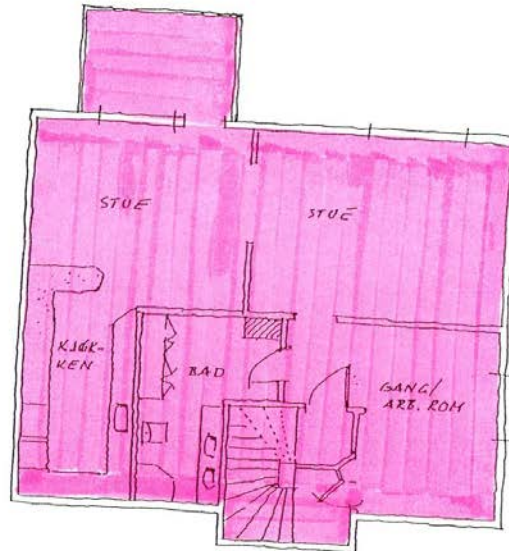
- 1.0 ET = snr. 1
- 2.0 ET = snr. 2
- Felles

Tegn. 02

Avd. Arkivkode
 S.nr. 05/05
 Dato: 05 FEB. 2001
 Sentralarkivet
STAVANGER KOMMUNE



LOFT



2. ETASJE

Arealtilsponnering
 05.0600

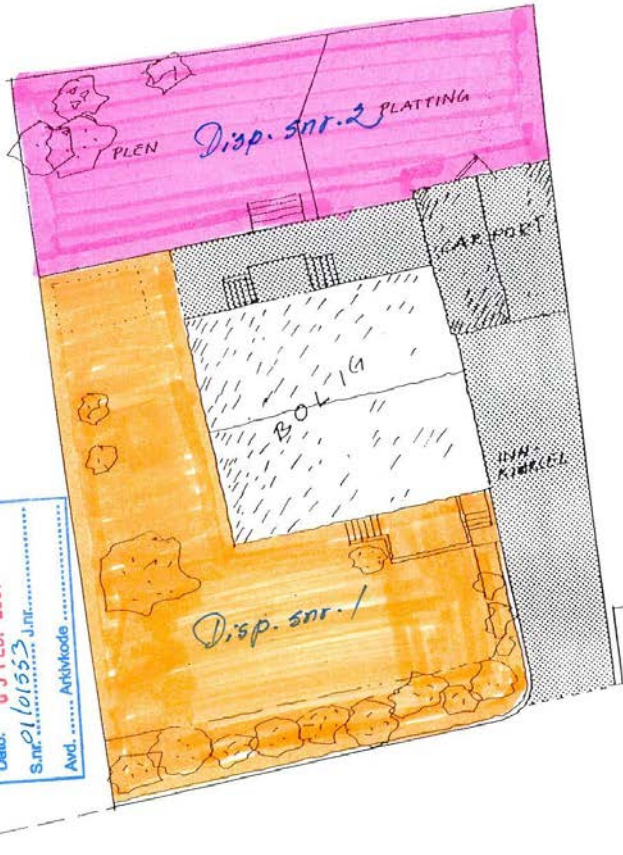
- 1. Et
- 2. Et = snr. år
- Felles

Tegn. 03

H.S. & S.
 TM

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 05 FEB. 2001
S.nr.: 0101553 J.nr.:
Avd.: Arkivkode

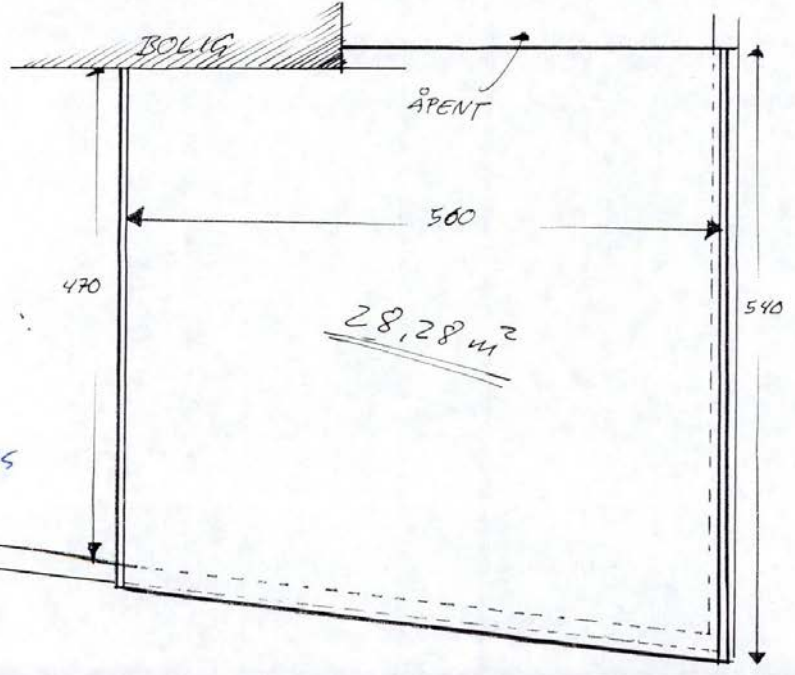
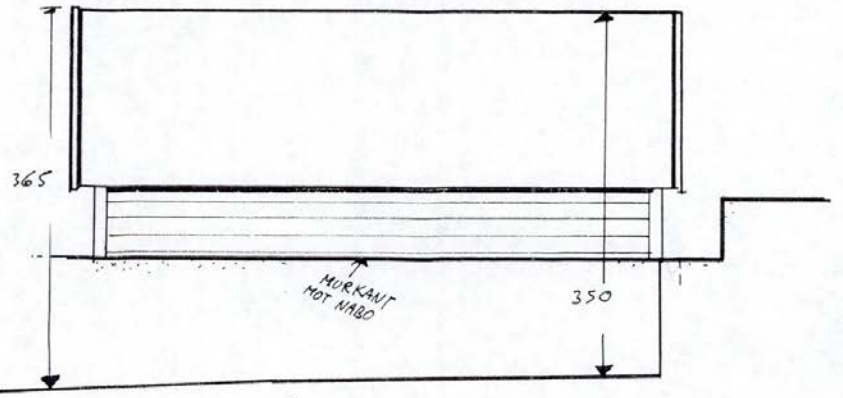
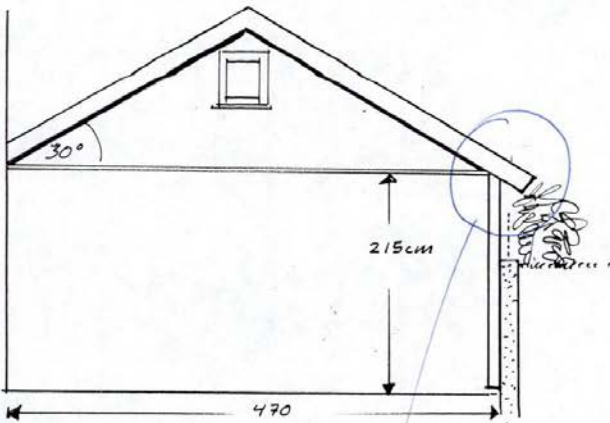


Utearealer
Arealklassifisering
05.06.00

- 10.EE = snr. 1
- 20.EE = snr. 2
- Felles

Tegn. 04

AS ES
TM



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING

skete 1:20 08 DES. 1994

J.nr. S. ID

Ark.nr.

Det aksepteres at tak stikker inn på vår eiendom (max. 15 cm).

Bjørn Pedersen
leFall

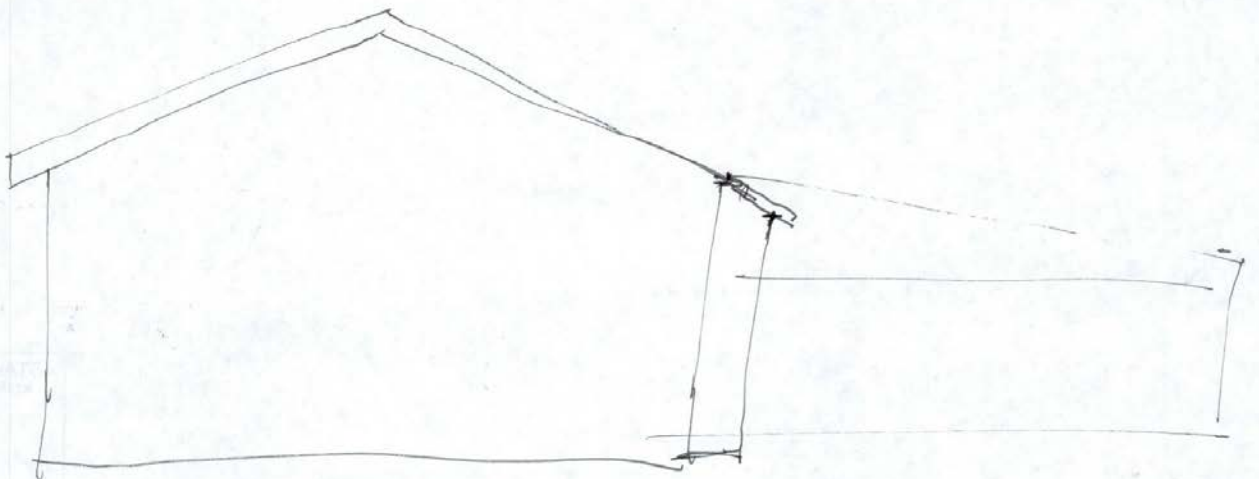
OVERL. CAPPELENS GT. 25



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 8 DES. 1994
J.nr. S. ID
Ark.nr.

Eivind M. Kutz
Konrad Henningsen

Leif J. Henningsen
Karin Ragnes Henningsen





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

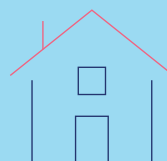
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0187/25

Adresse: Overlege Cappelens gate 27, 4011 STAVANGER,
gnr. 57, bnr. 1034, snr. 1 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lillian Tunge Skorpen

Tlf: 452 76 580

Epost: lillian@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.04.2026

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/