NORDVIK

Ulsnesveien 47D

4 soverom | 310 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ulsnesveien 47D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
80	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.01.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv enebolig fra 2013 m/utleiedel (15 000 kr/mnd), panoramautsikt, takterrasse og garasje i første rekke mot sjøen

Prisantydning	**14 000 000,-**
Omkostninger	**351 380,-**
Totalpris	**14 351 380,-**
BRA-i	**310 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eiet**

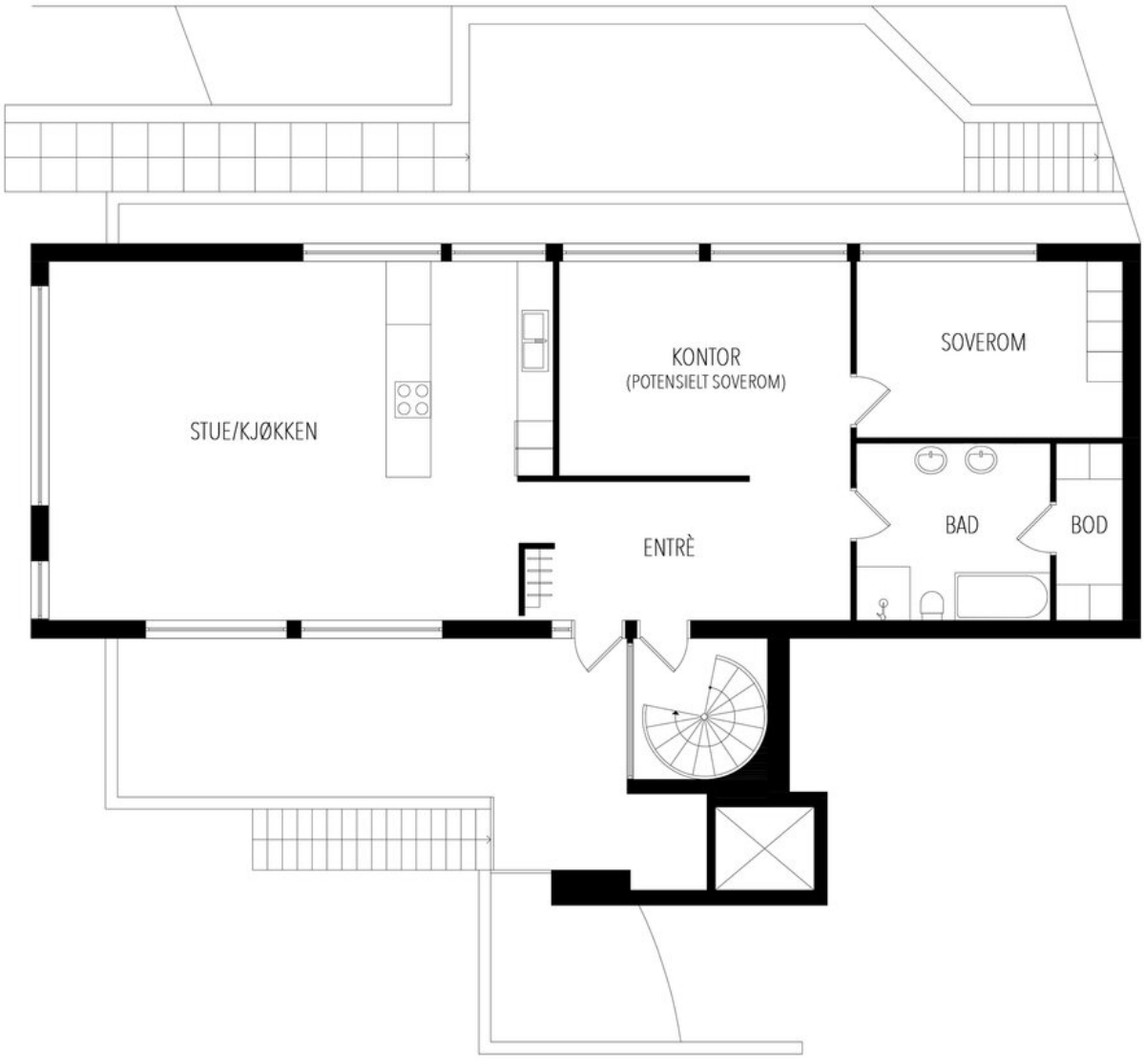
Kort fortalt

Ulsnesveien 47D. En sjelden mulighet i første rekke mot sjøen

- Gjennomtenkt planløsning og høy standard med en lys og moderne atmosfære
- Stue med gasspeis, store vindusflater og nydelig utsikt
- Stilrent kjøkken fra Unoform/ HTH med granitt benkeplate og hvitevarer fra Miele
- Egen foreldresone i 1. etg m/kontor, soverom og bad. Badet har gasspeis og innredning fra Unoform
- To soverom, stue og bad i 2. etg m/egen inngang
- Loftstue med Rais vedpeis og utgang til solrik takterrasse m/ panoramautsikt
- Leilighet utleid for kr. 15000 pr. mnd
- Fjernstyrt markise på takterrasse
- Sonos-høyttaler i tak i allrom og bad i 1.etg
- Selvrensende vinduer med solfilter
- Praktisk vaskerom med inngang rett i garasje
- Garasje m/elbil lader og dobbel carport

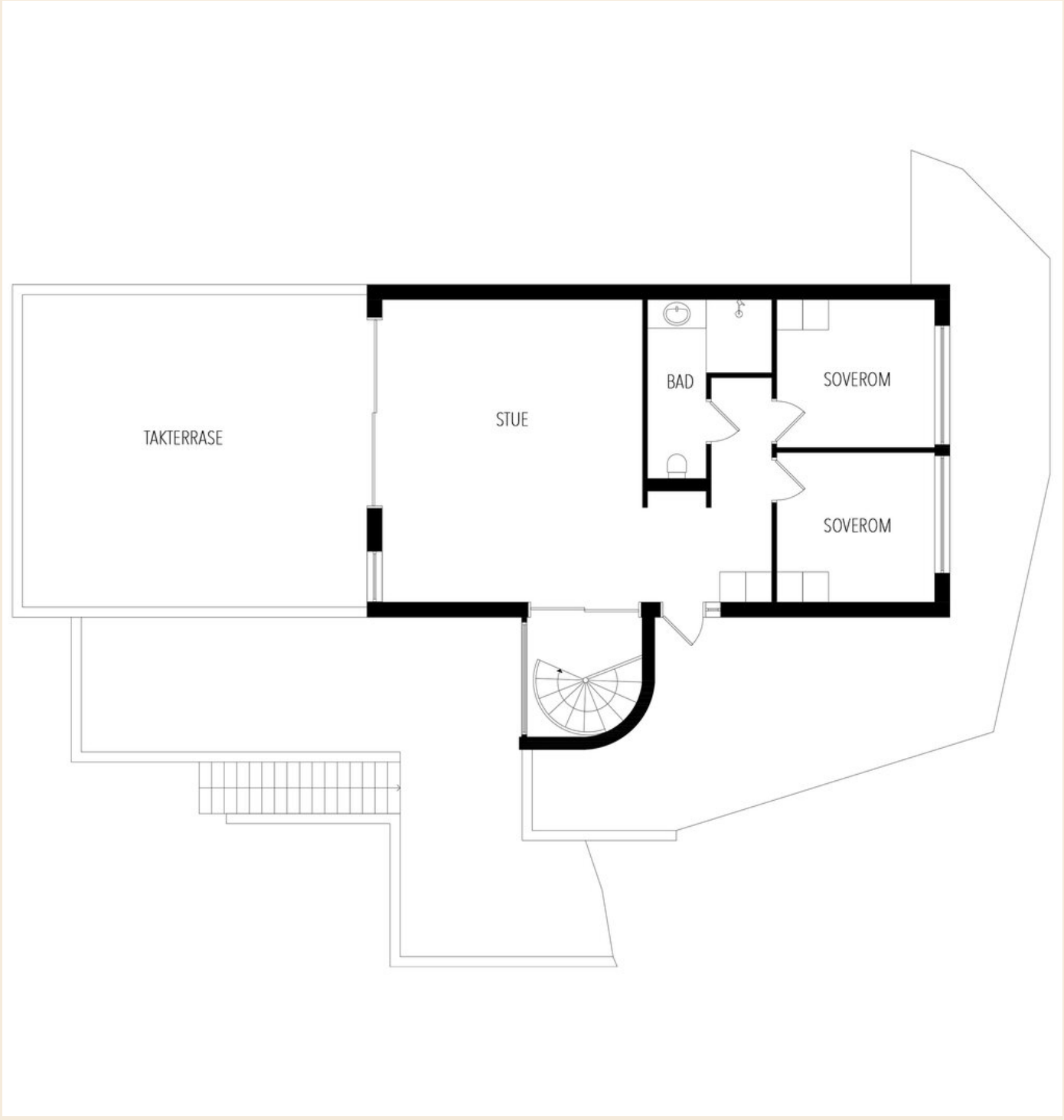
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm



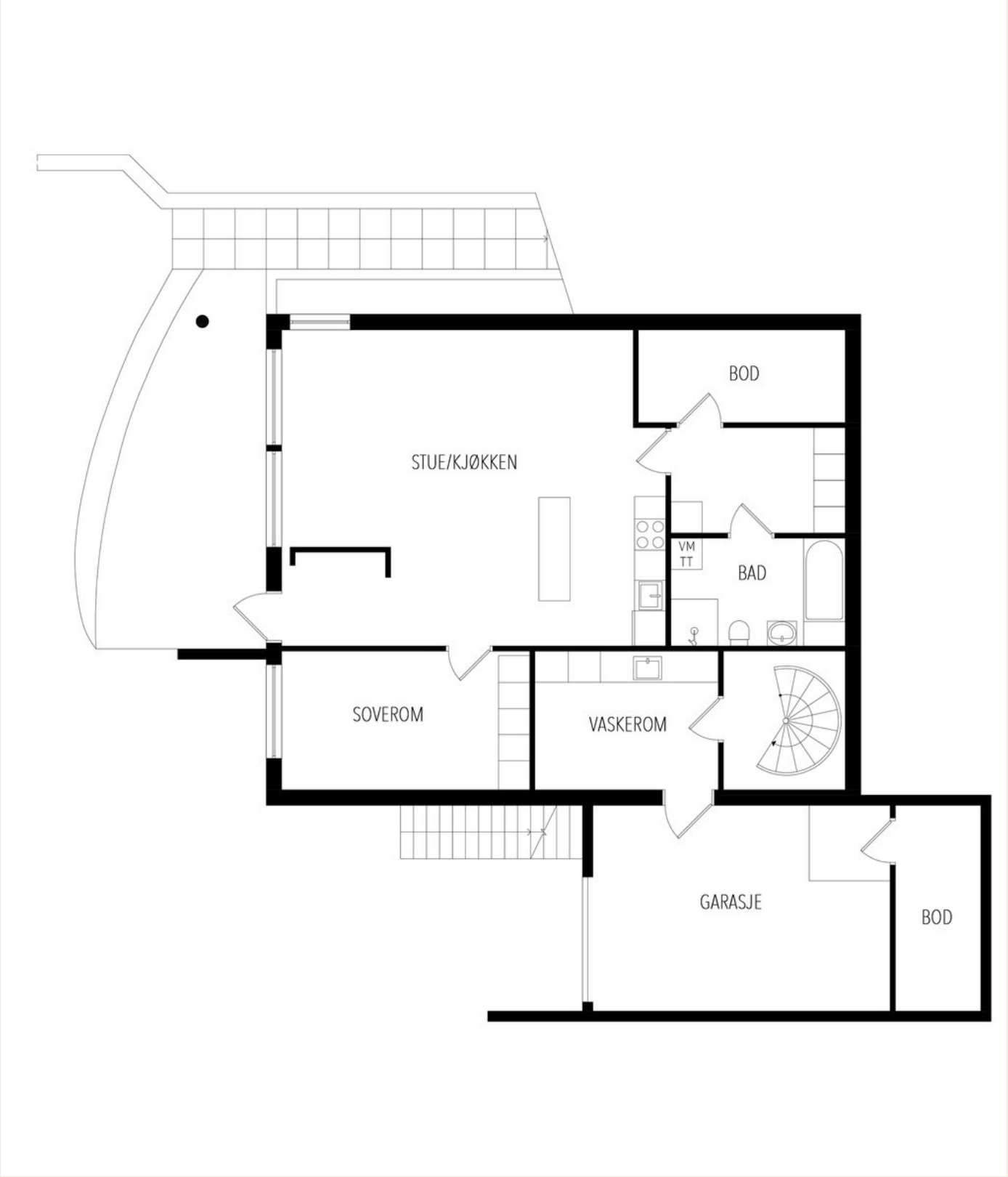
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



Planløsning

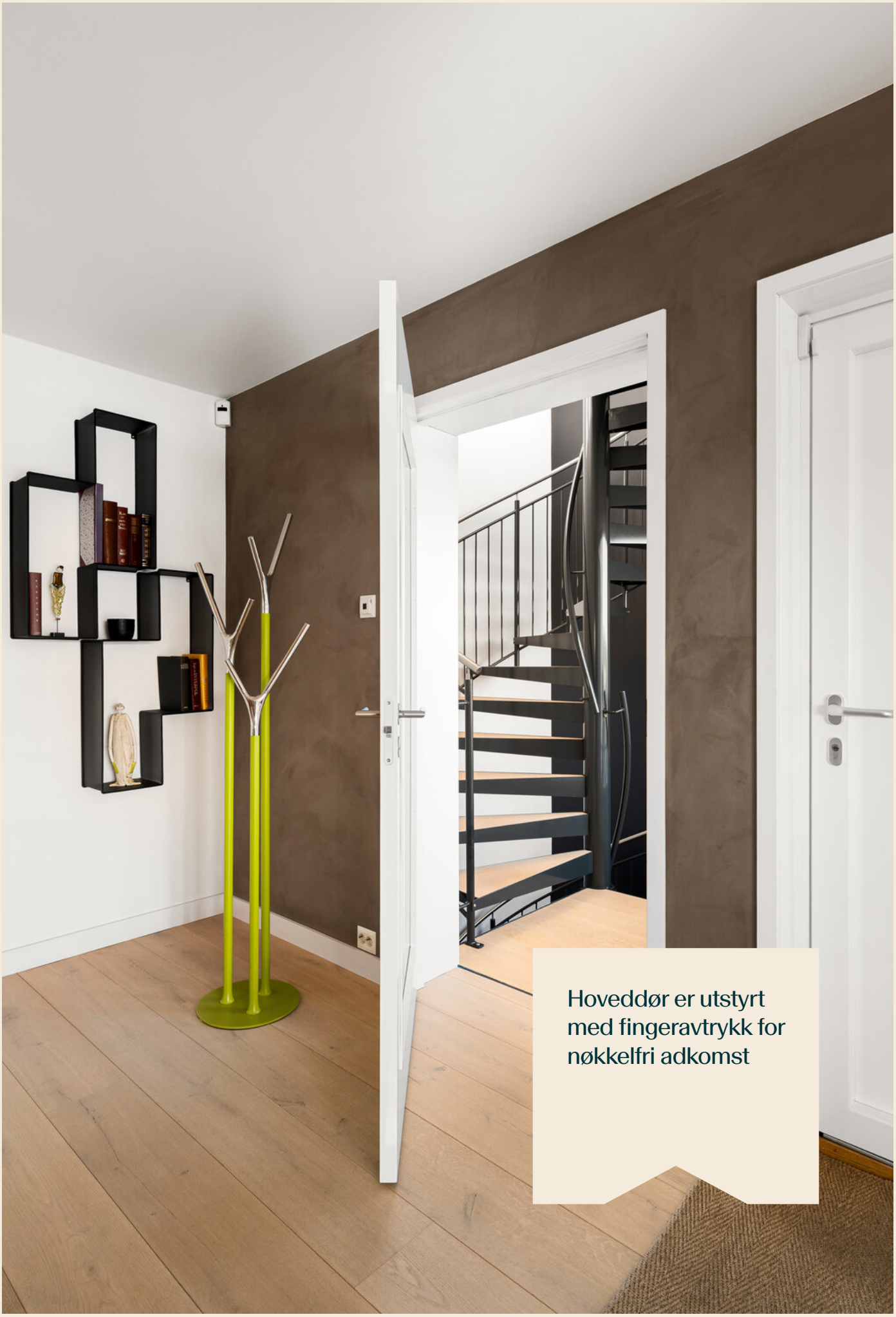
Underetasje
BRA-i: 125 kvm
Total BRA: 165 kvm











Hoveddør er utstyrt med fingeravtrykk for nøkkelfri adkomst





En komplett hvitevarepakke fra Miele gir både funksjonalitet og eksklusivt preg. Av utstyr kan nevnes integrert oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, stor platetopp, ventilator, integrert kaffemaskin, vinskap samt kjøle- og fryseskap.
Det er integrert Sonos-høytaler i taket

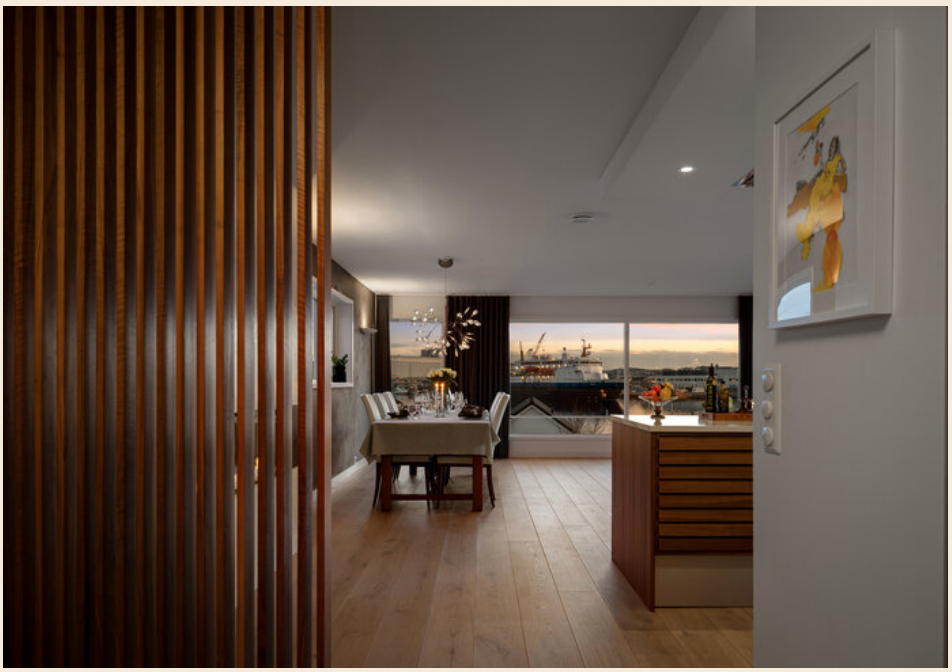




Kjøkkenet fremstår som stilrent og moderne, med kjøkkenøy fra Unoform og skapinnredning fra HTH. Flott granitt benkeplate.









Stuen er utstyrt med gasspeis som gir behagelig varme og skaper en lun og stemningsfull atmosfære.









Selvrensende vinduer med solfilter

Hovedsoverommet er plassert i 1. etasje og har adkomst via et delvis åpent kontor. Stor skyvedørsgarderobe





Romslig kontorløsning som kan gjøres om til ekstra soverom ved behov

Herlig bad med Unoform servant og dør videre inn til garderoberom. På garderoberom er det opplegg for vaskemaskin ved ønske om kombinert vaskerom/bad.







Badet er innredet med dusj, frittstående badekar i dansk design, servant med blandebatteri og vegghengt toalett.
Integrert Sonos høytaler i tak



En gasspeis plassert foran badekaret setter prikken over i-en og skaper en unik spa-følelse.

I andre etasje finner du en lun og innbydende stue med peisinnsats for ved og stålpipe, levert av den anerkjente danske peisprodusenten Rais.





Peisen bidrar til et stemningsfullt oppholdsrom.




STOVAX

Når de store foldedørene åpnes, smelter stuen sammen med takterrassen – og utsikten over sjøen blir en del av hjemmet.







Etasjen har også et bad med flislagt gulv med varmekabler, fliser i stor dusjsone, vegghengt toalett og servant med blandebatteri.





Det er to soverom i 2. etasje.

Soverom nr. 2



Fra stuen er det utgang til en fantastisk takterrasse med panoramautsikt.





Takterrassen er innrammet med glass, som gir god le for vind og forlenger utesesongen.













Fjernstyrt markise og veggmonterte varmelamper sørger for ekstra komfort på kjøligere dager, og terrassen har solforhold fra morgen til kveld.










ULSNES



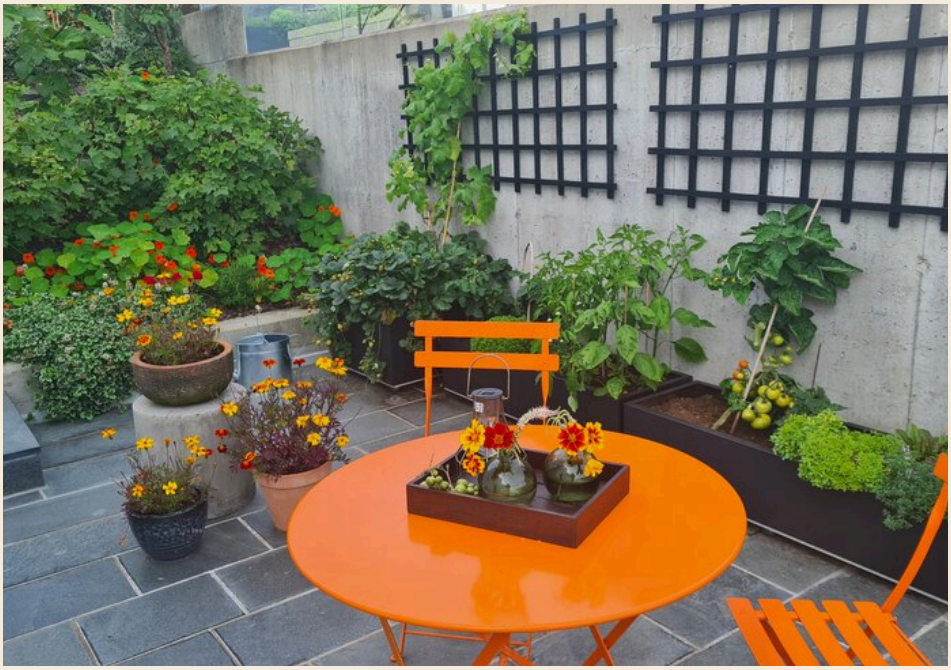
Urteterrassen mot naboen er godt skjermet og egner seg godt for urter, frukttrær og blomster. Her er det sol fra ca. kl. 06:00 til kl. 14:00 og fra 17:00-19:00







Selgers private bilder





Selgers private bilder

Selgers private bilder











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0008/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ulsnesveien 47D, 4077 HUNDVÅG
Gnr 6, bnr 891 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 938 (ideell andel 1/2) i Stavanger kommune

Selgere
Bjarte Gudmundsen
Anne Iren Håvarstein

Kjøpesum og omkostninger
14 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
350 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
351 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 351 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 370 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 310 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 350 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Trappegang, vaskerom, garasje og bod.
BRA-i: 76 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, bad og teknisk-rom/bod.
BRA-e: 40 kvm. Carport.
Total BRA: 165 kvm.
TBA: 28 kvm. Uteplass

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom og trappegang.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 43 kvm. Uteplass med skifer.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entre, gang, bad, stue og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 41 kvm.

Solforhold
Solen kommer i bakhagen rundt kl. 06:00. Midt på dagen er den borte noen timer, før den kommer tilbake på ettermiddagen og varer til ca. kl. 19:00.
Frokostterrassen utenfor kjøkkenet har sol fra ca. kl. 07:00 til kl. 13:00.
Takterrassen har sol fra kl. 07:00 til ca. kl. 20:30. Den er innglasset og godt skjermet mot vind. Fjernstyrt markise og veggmonterte varmelamper gjør terrassen lun også på kjøligere dager.
Urteterrassen mot naboen er godt skjermet og egner seg godt for urter, frukttrær og blomster. Her er det sol fra ca. kl. 06.00 til rundt 14.00 og fra 17.00 - 19.00
Opplysninger om solforhold er innhentet fra selger.

Innhold
Sokkelleilighet: Entre, stue, kjøkken, soverom, bad og teknisk-rom/bod.
Sokkel hoveddel: Trappegang, vaskerom, garasje og bod.
1. Etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom, kontor(mulig ekstra soverom), bad/vaskerom og trappegang.

2. Etasje: Entre, gang, bad, stue og to soverom.

Standard
Velkommen til Ulsnesveien 47D – en moderne og innholdsrik bolig med gjennomgående høye kvaliteter, gjennomtenkte løsninger og fleksibel planløsning som passer både barnefamilier og kjøpere som ønsker utleiemuligheter. Boligen fremstår med et moderne uttrykk, kvalitetsmaterialer og romslige oppholdsarealer fordelt over flere plan, og er nøye utformet for å gi både komfort og funksjonalitet.

I første etasje finner du boligens sosiale hjerte, med romslige stue- og kjøkkenløsninger som danner et naturlig og innbydende samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir nydelig utsikt mot sjøen. Her er det god plass til både spisebord og sofagruppe, slik at utsikten kan nytes fullt ut fra flere soner i rommet. Stuen er utstyrt med gasspeis som gir behagelig varme og skaper en lun og stemningsfull atmosfære.

Kjøkkenet fremstår som stilrent og moderne, med kjøkkenøy fra Unoform og høyskap fra HTH. Granittbenkeplate og en komplett hvitevarepakke fra Miele gir både funksjonalitet og eksklusivt preg. Av utstyr kan nevnes integrert oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, stor platetopp, ventilator, integrert kaffemaskin, vinskap samt kjøle- og fryseskap. Integrert Sonos-høyttaler i tak.

Boligen ønskes velkommen av en lys og innbydende entré med parkett på gulv og malte vegger. Entréen har en stedbygd valnøtt garderobe med god plass til oppbevaring av yttertøy og fremstår både ryddig og funksjonell. Spesiallagde valnøttspiler mot stue/kjøkken.

Hovedsoverommet er plassert i 1. etasje og har adkomst via et delvis åpent kontor. Løsningen danner en gjennomtenkt og privat foreldresone bestående av kontor, bad og soverom. Kontoret kan enkelt omgjøres til et ekstra soverom ved behov, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Badet i etasjen er delikat utført med fliser og varmekabler i gulv. Rommet har dusj, frittstående badekar i dansk design, servant med blandebatteri, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak garderobeskap i garderoberommet. Unoform-innredning gir et helhetlig og eksklusivt uttrykk. En gasspeis plassert foran badekaret setter prikken over i-en og skaper en unik spa-følelse. På badet er det også integrert Sonos-høyttaler i taket.

Takhøyden i etasjen er ca. 240 cm, noe som bidrar til et luftig og moderne preg.

I andre etasje finner du en lun og innbydende stue med peisinnsats for ved og stålpipe, levert av den anerkjente danske peisprodusenten Rais. Peisen bidrar til et stemningsfullt oppholdsrom. Gulvene er belagt med parkett, mens vegger og tak har malte gipsplater.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk takterrasse med panoramautsikt. Takterrassen er innrammet med glass, som gir god le for vind og forlenger utesesongen. Fjernstyrt markise og veggmonterte varmelamper sørger for ekstra komfort på kjøligere dager, og terrassen har solforhold fra morgen til kveld.

Etasjen har også et bad med flislagt gulv med varmekabler, fliser i dusjsone, vegghengt toalett og servant med blandebatteri. Videre inneholder etasjen to soverom og fungerer både som en privat sone og som et ekstra oppholdsareal, med en harmonisk kombinasjon av komfort og moderne design. I etasjen er det også egen inngangsdør. Praktisk som en ungdomsavdeling eller når man vil ut for å på de solrike og skiferlagte uteområdene.

Sokkeletasjen i hoveddelen er praktisk og effektivt utnyttet, med flislagte gulv og utforede vegger kledd med malte gipsplater. Fra garasjen er det direkte inngang til vaskerom og bod, samt intern trapp som leder videre opp til hovedetasjen – en svært funksjonell løsning i hverdagen.

Garasje og bod har flislagte gulv, synlige betongvegger og delvis panelkledde, utforede vegger. Vaskerommet er romslig og funksjonelt, med fliser og varmekabler i gulv, malte gipsplater på vegger, utslagsvask med blandebatteri, skap med laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Her er også varmtvannsbereder, stengekran med automatisk vannstopp, sikringsskap og nettverksskap, samt ventilasjon tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Takhøyden er på ca. 229 cm.

Sokkelleiligheten er utleid for kr. 15 000,- pr mnd og fremstår som lys, delikat og svært funksjonell, med egen ventilasjonsløsning som sikrer godt inneklima og høy bokomfort. Takhøyde på 240cm. Det er varmekabler i gulv i hele sokkeletasjen.

Stuen har åpen kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er innredet med moderne hvit innredning med slette fronter, kjøkkenøy og laminat benkeplate. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, ventilator samt frittstående kjøle- og fryseskap medfølger handelen. Rørinstallasjoner er utført med rør-i-rør-system, og komfyrvakt er montert over platetopp.
Det er ett soverom i leiligheten. Badet er moderne og praktisk utført med fliser på gulv og i dusjsone, vegghengt toalett, servant i seksjon og speil med integrert belysning. Det er varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner: Røropplegg er i rør-i-rør med fordelskap montert på vegg i bad/vaskerom 1. etasje. Lekkasjevann ledes til våtrom. Fordelerskap for leilighet er montert på vegg i teknisk-rom, lekkasjevann ledes til sluk. Avløp er i plast. Hovedstoppekran er montert på vegg i vaskerom kjeller. Det registreres normalt vanntrykk

og god avrenning fra vannkran. Forventet levetid plast (rør-i-rør) 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år. Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert. Det anbefales å spyle eller rengjøre avløpet, da eldre avløp ofte kan ha begrenset avrenning på grunn av fett og skitt. Forhold med vegghengte toaletter er allerede omhandlet under våtrom.

Parkering
Boligen har to biloppstillingsplasser i carport med sedumtak, samt en parkeringsplass i garasje med elbillader. I tillegg er det gjesteparkering i gårdsrommet og gateparkering i området. Det foreligger ingen tillatelse til oppføring av carport. Se punkt ferdigattest.

Modernisering og påkostninger
Selger kan informere om følgende moderniseringer og påkostninger:
Hele hoveddel av huset er oppgradert i forhold til boligen som var prosjektert. Rominndeling er endret til mer åpne rom, oppgradert parkett i hele huset, vegg-til-vegg ullteppe på hovedsoverom. Unoform / HTH kjøkken, Unoform bad i 1.etg, stedbygd valnøtt garderobe i gang, spesiallagde valnøttspiler mot allrom, stedbygde hyller på kontor i 1.etg. stedbygde hyller i nisje i 2. etg. gasspeis i allrom, gasspeis på bad i 1 etg, oppgradert Rais-vedpeis i 2 etg. Stedbygde og spesialtilpassede glass i dusj i 1 og 2 etg. Miele hvitevarer, integrert vinskap, Sonosanlegg med høytalere i taket i allrom og bad i 1 etg. Oppgradert hoveddør med fingeravtrykk (nøkkelløs). Oppgradert belysning ved bistand fra Creo Light. Selvrensende vinduer med solfilter, oppgraderte dører. dobbel carport. Belegningsstein på uteområdene, skiferfliser i trapper ved hovedinngangen og beplantet tomt, delvis med såkalt parkbeplantning. Utvidet bod i bakkant av garasjen.
Sørvendt og østvendt kledning malt i 2022. Mur malt i 2025. Carport malt i 2025.

Beplanting
Tre epletrær som gir frukt på forskjellige tider gjennom sommeren. To ripsbærbusker, ett morelltre, to plommetrær, ett fiketre og ett aprikostre.
Tilrettelagt for to dyrkingskasser i bakhage. Sørvendt og veldig lunt som gir mulighet for planting av varme krevende vekster som tomatplanter, chili og paprika.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Alfa Rør, Var fuktighet i Rør i rør skapet. Rørlegger fant og skiftet skadet pakning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Relocation Boligprosjekt AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TS Byggtjenester, Lekkasje fra terrassen. Ble utbedret og lagt ny, dobbel taktekking.
Lekkasje i trappehus fra tak. Utbedret og lagt inn økt fall mot takrenne. Lekkasje i bod / garasje. Utbedret av Chem-Con.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Er bygget car port som er adskilt fra huset, men tilhører eiensommen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt beleggingstein i gårdsrom og skifter i trapper og terrasse. Satt opp carport.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Fukt på vegg i garasjen. Saltutslag på skifterfliser, avrenning på mur mot garasje.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Feil på ventilasjonsanlegget i utleieleilighet. Utbedret av fagfolk.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Er betongdekke mellom utleieleilighet og hovedboenhet. Leiligheten har egen inngang og er helt adskilt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med forestående salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står på tegningene og kontrollmålt av takstmann.

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Carport på eiendommen er ikke byggemeldt.

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bolig oppført i 2 etasjer + kjeller, deler av boligen er bygget stegvis med forskjellige størrelser mellom etasjer. Grunnmur er i støpt betong, innvendig kjeller har utforede isolerte vegger som er plateslått. Utvendig er grunnmur pusset med murbruk og delvis kledd med stålplater. Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille mellom kjeller/1. etasje er i betong. Deler av terrasse 1. etasje fungerer som tak for underliggende kjeller. Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende/stående bordkledning. Takterrasse i 2. etasje fungerer som tak for underliggende etasje, etasjeskille er i trevirke. Boligen har stålpipe i element fra 2. etasje. Vinduer/dører har isolerglass, trerammer er i malt trevirke, deler av vindu/dører er i aluminium. Boligens takform har flatt tak tekket med ukjent tekking/belegg. Takkonstruksjonen over 2. etasje har buet form, tekket med asfalt-belegg. Takrenner, nedløp og beslag er i aluminium.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
Merknader: -Grunnlag og tiltak for TG.
Deler av grunnmur er tildekket av stein-rekke som skuler grunnmursplast, stein-rekke bør fjernes for ytterligere tilkomst, må påregnes tiltak. Gjelder området mot vest. Gir begrenset tilkomst for undersøkelser av fuktsikring mot grunnmur.
-Grunnmursplast mangler stedvis, der grunnmursplast er synlig mangler den klemlist.
Kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur, klemlist må monteres.

Yttervegger og veggkonstruksjon
Merknader: -Grunnlag og tiltak for TG.
-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger.
Som tiltak anbefales øke avstand til terreng og montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning.
-Bordkledning mangler delvis, tilfredsstillende lufting i topp yttervegg. Gjelder kledning opp mot buet tak i 2. etasje.
Avvik er delvis også registrert i front av boligen.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
-Lufting av ytterkledning må forbedres.
-Bordkledning er slitt, mosegrodd og har behov for vedlikehold, må påregnes vedlikeholdt for økt levetid.
-Det er registrert festemidler med rustskader i bordkledning, rustskader på festemidler kan gi redusert levetid.
Festemidler for bordkledning er antatt ikke av syrefast kvalitet, må påregnes utbedret.
-Bordkledning mot terrasse i 1. etasje mot øst har ikke tilfredsstillende musetetting, manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen. Musetetting må etableres/forbedres.

Vinduer og ytterdører
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Vinduer har mindre skader/sprekk, må skrapes/pusses og forsøkt vedlikeholdt.
-Glasslister har sprekker grunnet manglende vedlikehold. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer mot trerammer, som kan gi råteskader. Deler av pakninger har manglende feste i trerammer. Maling eller vedlikehold av samtlige vinduer må påregnes til våren.
-Det er registrert manglende vannbrett under vinduer i hele boligen. Vannbrett har ikke riktig avsluttning og kan resultere i lekkasjer mot bakside av bordkledning/konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
Må påregnes utbedret av fagperson.
-Ytterdør i 1. etasje er plassert noe lavere en skifer på utside, kan gi økt fare for fukt mot terskel.
I tillegg har ytterdør manglende understøttelse for parkett i entre.
Ytterdør må påregnes utbedret av fagperson.
-Ytterdør i leilighet har manglende tetting mellom karm og pakninger, resulterer i luftlekkasjer som gir varmetap og kald trekk. Ytterdør må påregnes utbedret av fagperson.
-Vindu i kjeller/grunnmur er listet med trelister som

omramming, riktig utførelse skal være murpuss. Anbefalt pusset med murpuss.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Grunnlag og tiltak for TG.
-Takterrasse 2. etasje har ukjent oppbygging da denne bygningsdelen er gjenkledd, ikke mulig å inspisere. Det er ikke
registrerte symptomer, lekkasjer fra underliggende rom. Normal levetid på tekking av terrasser eller lignende er mellom 20-30 år.
-Det er registrert 2 stk. nedløp fra takterrasse.
-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord.
Begrenser i tillegg lufting av konstruksjonen. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Tiltak må påregnes av fagperson.
-Tekking av terrasse med skifer har ukjent utførelse.
Det er ikke registrerte symptomer, lekkasjer fra underliggende rom.

Etasjeskillere
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert mindre knirk i gulv i boligen samt gliper mellom parkett-bord. Avvik med gliper kan ikke vedlikeholdes, da må parkett skiftes ut.
Målt høydeforskjell mellom 15-16 mm. gjennom hele rommet i samtlige etasjer.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom:
Overflate gulv
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Membran, tettesjiktet og sluk
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.
-Terskel har ikke tilfredsstillende membran oppbrett ved dører, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer av vann. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket.

Bad leilighet
Overflate vegger og himling
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Manglende avtrekk i ventil.
-Manglende ventilasjon vil gi dårlig luftkvalitet i våtrommet, som gir lettere grobunn for mygg/sopp. Ventilasjonen må ettersees av fagperson.
Fuger i dusj har missfarginger som har behov for rengjøring.
-Avløp under vask har motfall og begrenset avrenning. Må påregnes utbedret av fagperson.

Overflate gulv
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
-Terskel har ikke tilfredsstillende oppbrett ved dører, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket.
Manglende understøttelse for terskel ved dør, må påregnes utbedret av fagperson.
-Det er registrert flere fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Må påregnes utbedret av fagperson.

Membran, tettesjiktet og sluk
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Vegger utenfor dusjsone, har sparklede og malte overflater, samme utførelse ved badekar, ukjent membran løsning.
Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes.
Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt

lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak må påregnes av fagperson.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.

Bad/vaskerom 1. etasje
Overflate gulv
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone. Fallforhold under badekar er ikke kontrollert.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
-Det er registrert 3-4 fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Må påregnes utbedret av fagperson.

Membran, tettesjiktet og sluk
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Vegger utenfor dusjsone, har sparklede og malte overflater, samme utførelse ved badekar, ukjent membran løsning.
Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes.
Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak må påregnes av fagperson.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.

Bad 2. etasje
Overflate gulv
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Membran, tettesjiktet og sluk
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Vegger utenfor dusjsone mot dør, har sparklede og malte overflater, ukjent membran løsning.
Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes.
Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak må påregnes av fagperson.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Garasje – uthus
Merknader: - Grunnlag og tiltak for TG.
-Påviste lekkasjer og fukt flere steder i innvendig garasje. Vegg ved garasjeport har tydelige lekkasjer og fuktig vegg. Overgang mot bolig har også påvist fukt. Dør mellom garasje og bod har fuktskader, i tillegg påvist fukt i nedre del av treramme.
Mangelfull fuktsikring av betong-dekke har årsakssammenheng med innvendige funn.
-Det er anlagt et avløp i senter av betong-dekke, membran i området mangler klemring/tetting.
-Fuktinntrenging må kartlegges og tettes.
Lekkasjer fra utsiden og inn i garasje kan gi skulte skader i tilstøtende rom.
-Fuger mellom skifer har stedvis kalkutslag og sprekker.
Bygningsdelen har behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.

Bygningsdeler som har fått TGiu:
Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Det er ikke registrert noen lekkasjer innvendig i boligen, visuelt besiktiget innvendig 2. etasje.

Innbo og løsøre
Miele hvitevarer på kjøkken i 1. etasje som komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin, varmloftsovn og kaffe maskin medfølger i handelen samt integrert vinskap.

Hvitevarer i leiligheten medfølger i handelen.
- Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Lysekrone over spisebord i 2 etg. og lysekrone i 3. etg.
Veggmontert Bang Olufsen i 3 etg (kan selges), samt elipselampen i 3 etg. er ikke inkludert.

- Følgende løsøre og tilbehør følger med:
Garderobeskap, hvitevarer og lamper følger med.
Møblement og utstyr i utleieleieleilighet medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarmingen av boligen består av gassovner, vedovn, varmekabler og panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et gjennomsnittlig forbruk på 1733 kWh pr mnd, juni 925kWh, desember 2735 kWh

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 632,-pr. 2026

Fastdel renovasjon: kr. 2 256,88 ,-
Restavfall 240 liter: kr. 5 244,38,-
Fastdel vann: kr. 3 401,02,-
Stipulert vann: kr. 3 946,46,-
Feiing og tilsyn: kr. 500 ,-
Fastdel avløp: kr. 4 652,3,-
Stipulert avløp: kr. 5 630,92,-

Totalt: kr. 25 631,96,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 598 253,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 140 361,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 1459366

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.
Lednings fritt med uttak til tv i vegg i både 2. og 3. etasje.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 596 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt til å være nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet mellom 10-13 cm.
Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Eiendommen er tilknyttet et realsameie med 1/2 andel (gårdsnr.6, bruksnr. 938, se vedlagt kartskisse).
Realsameiets tomt er på 55,6 kvm og består av felles innkjørsel.
For oversikt over rettigheter og heftelser i realsameiet, se eget punkt for tinglyste heftelser og rettigheter

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ulsnesveien 47D har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Hundvåg. Området er preget av trygge omgivelser med lite gjennomgangstrafikk, gode naboskap og en lun beliggenhet i le for nordavinden – noe som gir flere og lengre sommerdager.

Her bor du med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Hundvågsenteret ligger kun 5 minutter unna og byr på dagligvarebutikker som Rema og Meny, apotek, restaurant, pizzarestaurant, frisør og sportsbutikk. Barnehage og bussholdeplass nås på ca. 5 minutter, skole på ca. 13 minutter. Buss går til sentrum hvert 10. minutt, og med nærhet til tunnelen er det også effektiv adkomst både til sentrum og ut av byen.

Boligen har store og funksjonelle rom som er gode å bo i, og byr på en fantastisk takterrasse med sol fra morgen til kveld. Eiendommen ligger stille og tilbaketrukket, samtidig som du har utsikt og nærhet til sjøen.

Rett utenfor døren finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, kyststi, badeplasser og badstuer. I gangavstand ligger også treningssentre og bydelssentrum med et variert servicetilbud. Dette er et område som legger til rette for en aktiv livsstil, samtidig som hverdagen er enkel og effektiv.

Eiendommen gir også gode leieinntektsmuligheter og passer like godt for barnefamilier som for par eller andre som ønsker å bo komfortabelt, rolig og sentralt – med naturen tett på.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med utleieleilighet datert 10.07.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens situasjon og planløsning.

Det foreligger ingen tillatelse til oppføring av carport. Det foreligger tegning på carport med godkjennelse fra naboeiendommen. Oppføring av carport er søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt godkjenningen vil bli godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det gjøres oppmerksom på at det er skiftet til større foldeskyvedør i 2. etasje. Fasadeendring er søknads pliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei samt felles privat vei med merknad 6/938.

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Reguleringsplan for Hundvåg vest" ID 834, datert 18.05.1978 der eiendommen er regulert til kjørevei, boliger, veg og boligbeb, frittliggende småhus.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" ID KP 2023-2040, Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter på eiendommen.

Ingen tinglyste heftelser og rettigheter på realsameie.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade, kveld og dronefoto kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 226 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 2026

Megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ulsnesveien 47D

Nabolaget Husabø/Ulsnes - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Buøy skole (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	16 min 1.4 km
Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	11 min 5.2 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	10 min 6.9 km

Offentlig transport

Blåkvalveien Linje 1, X60, X74, 100, 101	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 6.7 km
Stavanger Sola	18 min

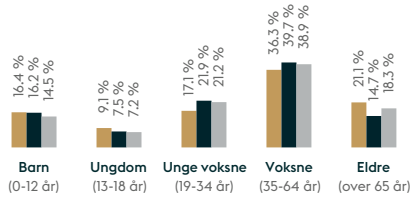
Barnehager

Ulsnes barnehage (0-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Husebøstykket barnehage (1-5 å... 66 barn	5 min 0.4 km
Vågen barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Hundvåg	6 min
Helgø Meny Hundvåg	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husabø/Ulsnes	586	233
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Notbasveien balløkke	4 min
Ulsnes fotballbane	6 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	6 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	17 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport enebolig
Ulsnesveien 47 D
4077 Hundvåg

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
17	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 28/01/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 891
Hjemmelshaver:	Bjarte Gudmundsen/Anne Iren Håvarstein
Tomt:	596 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2013
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		05.01.2026
Forutsetninger (hindringer):		Det var oppholdsvær med ca. -4 grader. Bod i kjeller hadde en del lagrede gjenstander, gjenstander ble ikke flyttet på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:		Bjarte Gudmundsen/Anne Iren Håvarstein
Tilstede under befaringen:		Anne Iren Håvarstein
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er skrående opparbeidet med busker, hekk og uteplasser, oppstillingsplass for biler i front av bolig.
Oppført en frittstående carport, gårdsrom er belagt med belegningsstein.
Utvendige trapper er i betong kledd delvis med skifer.
Frittstående carport med oppstillingsplass for 2 biler.

OM BYGGEMETODEN:
Bolig oppført i 2 etasjer + kjeller, deler av boligen er bygget stegvis med forskjellige størrelser mellom etasjer.

Grunnmur er i støpt betong, innvendig kjeller har utforede isolerte vegger som er plateslått.
Utvendig er grunnmur pusset med murbruk og delvis kledd med stålplater.
Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille mellom kjeller/1. etasje er i betong. Deler av terrasse 1. etasje fungerer som tak for underliggende kjeller.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende/stående bordkledning.

Takterrasse i 2. etasje fungerer som tak for underliggende etasje, etasjeskille er i trevirke.

Boligen har stålpipe i element fra 2. etasje.

Vinduer/dører har isolerglass, trerammer er i malt trevirke, deler av vindu/dører er i aluminium.
Boligens takform har flatt tak tekket med ukjent tekking/belegg. Takkonstruksjonen over 2. etasje har buet form, tekket med asfalt-belegg.

Takrenner, nedløp og beslag er i aluminium.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Informasjon gitt av eier.
Eiendom Norge.

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller leilighet.

Tak har malte gipsplater.
Vegger er utforede, kledd med malte gipsplater.
Gulv har fliser.

Bad har fliser på vegger i dusjsone, resterende har malte gipsplater, gulv har fliser og varmekabler.
Innredet med dusj, garnityr, blandebatteri, vask og vegghengt toalett.
Opplegg til vaskemaskin og tilrettelagt uttak blandebatteri for badekar.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter med laminat benkeplater og kjøkkenøy.
Oppvaskmaskin, vask med blandebatteri, komfyr med platetopp, ventilator over platetopp og frittstående kjøle/fryseskap.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Komfyrvakt montert over platetopp.

Trapper/rekkverk innvendig bolig er i stål med parkett i trinn.
Innvendige dører er hvitmalte og slette.

Takhøyde er målt til ca. 240 cm.

Kjeller har eget ventilasjonsanlegg med avtrekk og til-luft.

Kjeller hoveddel.
Tak har malte gipsplater.
Vegger er utforede, kledd med malte gipsplater.
Gulv har fliser.
Bod og garasje har fliser på gulv.
Synlig betong-vegger og utforede, kledd med panel i bod.
Himling har murpuss.

Vaskerom har malte gipsplater på vegger og tak, gulv har fliser med varmekabler.
Skap med benkeplate i laminat.
Utslagsvask med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder for hoveddel, stengekrane med automatisk avstenging på vann-inntak.
Sikringsskap med nettverksskap montert på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Takhøyde er målt til ca. 229 cm. målt i vaskerom.

1. Etasje.
Tak og vegger har malte gipsplater.
Gulv har parkett og fliser.

Bad/vaskerom har fliser på vegger i dusj/badekar-sone, resterende har malte gipsplater, gulv har fliser og varmekabler.
Innredet med dusj, frittstående badekar, garnityr, blandebatteri, vask og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Gasspeis montert på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette/profilerte fronter med benkeplate i granitt.
Integrert oppvaskmaskin, vask med blandebatteri, steikeovn, dampovn, kaffemaskin, vinskap, stor platetopp, ventilator over platetopp og kjøle/fryseskap.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Etasjeskiller i støpt betong.

Gasspeis montert i stue.

Takhøyde er målt til ca. 240 cm.

2. Etasje.
Tak og vegger har malte gipsplater.
Gulv har parkett.

Bad har fliser på vegger i dusjsone, resterende har malte gipsplater, gulv har fliser og varmekabler.
Innredet med dusj, garnityr, blandebatteri, vask og vegghengt toalett.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Peis-innsatts (ved) med stålpipe montert i stue.

© www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ikke opplyst.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
KJELLER HOVEDDEL	49			
KJELLER LEILIGHET	76			28
1. ETASJE	113			43
2. ETASJE	72			41
SUM BYGNING				112
SUM BRA	310			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Carport		40		
SUM BYGNING		40		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:
KJELLER HOVEDDEL.
Trappegang, vaskerom, garasje og bod.

KJELLER LEILIGHET.
Entre, stue, kjøkken, soverom, bad og teknisk-rom/bod.

1. ETASJE.
Entre, stue, kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom og trappegang.

2. ETASJE.
Entre, gang, bad, stue og 2 soverom.

BRA-e:
Carport

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Kjeller hoveddel.
BRA-i inngår med 47 kvm. Garasje, bod, vaskerom og trappegang.

Kjeller leilighet.
BRA-i inngår med 76 kvm. leilighet.
TBA inngår med 28 kvm. uteplass.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 113 kvm.
TBA inngår med 43 kvm. uteplass med skifer.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 72 kvm.

BRA-e
Frittstående carport ca. 40 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Frittstående carport er ikke vurdert kun oppmålt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

28/01/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmuren er av stedstøpt betong, delvis synlig over terreng.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.

De innvendige veggene i kjelleren er utlektet og dekket med plater, og en kontroll for å oppdage riss eller sprekker i disse lukkede konstruksjonene er ikke mulig uten destruktive inngrep. Slike inngrep ble ikke utført på dagen for inspeksjonen. Det ble ikke observert noen tegn til skader etter en visuell inspeksjon på tilgjengelige flater på inspeksjonsdagen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Deler av grunnmur er tildekket av stein-rekke som skuler grunnmursplast, stein-rekke bør fjernes for ytterligere tilkomst, må påregnes tiltak. Gjelder området mot vest.
Gir begrenset tilkomst for undersøkelser av fuktsikring mot grunnmur.
-Grunnmursplast mangler stedvis, der grunnmursplast er synlig mangler den klemlist.
Kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur, klemlist må monteres.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemurer på tomten er oppført i stedstøpt betong og noe lødd naturstein.

Funnet i orden, men se kommentar under.

Merknader: -
-Støttemurer på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader.
Etablere rekkverk for å lukke avvik.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende/stående bordkledning.

-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.
-Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger.
Som tiltak anbefales øke avstand til terreng og montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning.
-Bordkledning mangler delvis, tilfredsstillende lufting i topp yttervegg. Gjelder kledning opp mot buet tak i 2. etasje.
Avvik er delvis også registrert i front av boligen.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
-Lufting av ytterkledning må forbedres.
-Bordkledning er slitt, mosegrodd og har behov for vedlikehold, må påregnes vedlikeholdt for økt levetid.
-Det er registrert festemidler med rustskader i bordkledning, rustskader på festemidler kan gi redusert levetid.
Festemidler for bordkledning er antatt ikke av syrefast kvalitet, må påregnes utbedret.
-Bordkledning mot terrasse i 1. etasje mot øst har ikke tilfredsstillende musetetting, manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen.
Musetetting må etableres/forbedres.

©mstr.no

www.bmtf.no



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Vindu/dør i 2. etasje er i aluminium med isolerglass.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Vindu og dører er besiktiget fra utside, bakkeplan og fra terrasser og uteplasser.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vinduer har mindre skader/sprekk, må skrapes/pusses og forsøkt vedlikeholdt.
-Glasslister har sprekker grunnet manglende vedlikehold. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer mot trerammer, som kan gi råteskader. Deler av pakninger har manglende feste i trerammer.
Maling eller vedlikehold av samtlige vinduer må påregnes til våren.
-Det er registrert manglende vannbrett under vinduer i hele boligen. Vannbrett har ikke riktig avsluttning og kan resultere i lekkasjer mot bakside av bordkledning/konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
Må påregnes utbedret av fagperson.
-Ytterdør i 1. etasje er plassert noe lavere en skifer på utside, kan gi økt fare for fukt mot terskel.
I tillegg har ytterdør manglende understøttelse for parkett i entre.
Ytterdør må påregnes utbedret av fagperson.
-Ytterdør i leilighet har manglende tetting mellom karm og pakninger, resulterer i luftlekkasjer som gir varmetap og kald trekk. Ytterdør må påregnes utbedret av fagperson.
-Vindu i kjeller/grunnmur er listet med trelister som omramming, riktig utførelse skal være murpuss. Anbefalt pusset med murpuss.



©mstr.no

www.bmtf.no

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjonen er oppført i betong-dekke med ukjent tekking.
Deler av takkonstruksjon har buet form, usikker oppbygging. Utvendig tekket med asfalt-belegg. Levetid på tak-belegget er 25-30 år.
Takterrasse i 2. etasje fungerer som tak for underliggende etasje, tekking er av ukjent type.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å inspisere, besiktiget fra bakkeplan.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke registrert noen lekkasjer innvendig i boligen, visuelt besiktiget innvendig 2. etasje.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i aluminium fra byggeår.
Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium er 20-30 år.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

-En takterrasse er etablert med utgang fra stue 2. etasje, oppført på eksisterende yttertak for underliggende stue 1. etasje.
Tekking og utførelse er utilgjengelig, terrassebord skjuler alt.
Rekkverk er i trevirke med stående bordkledning og glass, målt til ca. 100 cm. høyde på takterrasse.

Terrasse i 1. etasje er i støpt betong kledd med skifer.
Rekkverk er i pusset betong, oppmålt til ca. 100 cm. høyde.
Terrasse henger sammen med tak over garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Takterrasse 2. etasje har ukjent oppbygging da denne bygningsdelen er gjenkledd, ikke mulig å inspisere. Det er ikke registrerte symptomer, lekkasjer fra underliggende rom.
Normal levetid på tekking av terrasser eller lignende er mellom 20-30 år.
-Det er registrert 2 stk. nedløp fra takterrasse.
-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av klednings-bord.
Begrenser i tillegg lufting av konstruksjonen.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Tiltak må påregnes av fagperson.

-Tekking av terrasse med skifer har ukjent utførelse.
Det er ikke registrerte symptomer, lekkasjer fra underliggende rom.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Det er montert en peis for ved i 2. etasje, stålpipe er montert.
Boligen har i tillegg gasspeis i stue og bad 1. etasje. Tett skap for gass er montert på utsiden av boligen.

Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i betong og tre-bjelkelag, kjeller har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste parkett og fliser.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller. ca. 15 mm. målt i kjellerstue og gang.
1. etasje. 16 mm. målt i stue og kjøkken.
2. etasje. 15 mm. målt i stue.

Målt høydeforskjell mellom 15-16 mm. gjennom hele rommet i samtlige etasjer.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert mindre knirk i gulv i boligen samt gliper mellom parkett-bord. Avvik med gliper kan ikke vedlikeholdes, da må parkett skiftes ut.

Målt høydeforskjell mellom 15-16 mm. gjennom hele rommet i samtlige etasjer.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

9. Rom under terreng

9.1 Trappegang

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Rom under terreng (kjeller) har utforede isolerte vegger som har malte gipsplater,
Trappegang (hoveddel) er utgangspunktet for fuktmålinger i boret 73 mm. hull.
Innvendige himlinger og vegger har malte gipsplater.

Det er ventiler med tilluft og avtrekk i kjeller, ventilert via ventilasjonsanlegget.
Tilluft via spalter i nedre kant innvendige dører.
Gjelder kjeller hoveddel.

Grunnmurskonstruksjonen er i hovedsak utlektet og plateslått. Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det ble imidlertid ikke indikert fukt i vegger med stikkindikator i borhull.

Merknader: -
-Leilighet i kjeller har ikke fungerende ventilasjon på befaringsdagen, kan medføre dårlig luftkvalitet og må påregnes utbedret av fagperson snarest.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Gulver i kjeller har fliser og parkett.
Det er ikke påvist fukt ved fuktsøk i gulvet.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er boret et 73 mm. hull i bakvegg trappegang (hoveddel) mot terreng. Utforede vegger har riktig oppbygging.
Det er ikke registrert fukt i utforede vegg, målinger foretatt viser 13,2 % dette tilsier tørr tilstand. Skal ikke normalt overstige 15-16%.
Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Vaskerom hoveddel

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerom har malte gipsplater på vegger og tak, gulv har fliser med varmekabler.
Skap med benkeplate i laminat.
Utslagsvask med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder for hoveddel, stengekrane med automatisk avstenging på vann-inntak.
Sikringsskap med nettverksskap montert på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser med sokkelfliser mot vegg. Varmekabler med termostat.
En sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot terreng. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.

-Terskel har ikke tilfredsstillende membran oppbrett ved dører, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer av vann. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket.

10.2 Bad leilighet

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har fliser på vegger i dusjsone, resterende har malte gipsplater, gulv har fliser og varmekabler.
Innredet med dusj, garnityr, blandebatteri, vask og vegghengt toalett.
Opplegg til vaskemaskin og tilrettelagt uttak blandebatteri for badekar.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Manglende avtrekk i ventil.
-Manglende ventilasjon vil gi dårlig luftkvalitet i våtrommet, som gir lettere grobunn for mygg/sopp. Ventilasjonen må ettersees av fagperson.
Fuger i dusj har missfarginger som har behov for rengjøring.
-Avløp under vask har motfall og begrenset avrenning. Må påregnes utbedret av fagperson.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser og sokkelfliser, varmekabler med termostat.
To sluker i plast.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Terskel har ikke tilfredsstillende oppbrett ved dører, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket.
Manglende understøttelse for terskel ved dør, må påregnes utbedret av fagperson.

-Det er registrert flere fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Må påregnes utbedret av fagperson.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Våtsone for vegger har ukjent membran utførelse.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vegger utenfor dusjsone, har sparklede og malte overflater, samme utførelse ved badekar, ukjent membran løsning.
Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes.
Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak må påregnes av fagperson.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.

©mstr.no

www.bmtf.no



10.3 Bad/vaskerom 1. etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom har fliser på vegger i dusj/badekar-sone, resterende har malte gipsplater, gulv har fliser og varmekabler. Innredet med dusj, frittstående badekar, garnityr, blandebatteri, vask og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Gasspeis montert på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap er montert på vegg i vaskeromsdel.
Vaskeromsdel er innredet med skap/garderobe, begrenset tilkomst for inspeksjonen.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser, varmekabler med termostat. Deler av gulv har sokkelfliser.
Gulv har 3 sluker i plast.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone. Fallforhold under badekar er ikke kontrollert.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Det er registrert 3-4 fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Må påregnes utbedret av fagperson.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Våtsone for vegger uten fliser har ukjent membran utførelse.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Hulltaking ble ikke utført fordi eier ikke ønsket blindlokk på veggen mot entreen. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vegger utenfor dusjsone, har sparklede og malte overflater, samme utførelse ved badekar, ukjent membran løsning.
Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes.
Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak må påregnes av fagperson.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.

10.4 Bad 2. etasje

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Bad har fliser på vegger i dusjsone, resterende har malte gipsplater, gulv har fliser og varmekabler.
Innredet med dusj, garnityr, blandebatteri, vask og vegghengt toalett.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader:

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser og sokkelfliser, varmekabler med termostat.
En sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Våtsone for vegger uten fliser har ukjent membran utførelse.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet soverom- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vegger utenfor dusjsone mot dør, har sparklede og malte overflater, ukjent membran løsning.
Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes.
Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak må påregnes av fagperson.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken leilighet

TG 1 11.1 Kjøkken leilighet

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter med laminat benkeplater og kjøkkenøy.
Oppvaskmaskin, vask med blandebatteri, komfyr med platetopp, ventilator over platetopp og frittstående kjøle/fryseskap.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Komfyrvakt montert over platetopp.

Gulv har fliser med varmekabler.

Merknader: -
-Vask har dårlig avrenning, avløp må renses for økt avrenning.
Generelt sett anbefales det å spyle avløp jevnlig for å sikre bedre avrenning. Må utføres av fagperson.

11.2 Kjøkken 1. Etasje

TG 1 11.2 Kjøkken 1. Etasje

©mstr.no

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette/profilerte fronter med benkeplate i granitt.
Integrert oppvaskmaskin, vask med blandebatteri, steikeovn, dampovn, kaffemaskin, vinskap, stor platetopp, ventilator over platetopp og kjøle/fryseskap.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Gulv har parkett.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater.
Gulv har for det meste parkett/fliser.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel
være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Røropplegg er i rør-i-rør med fordelskap montert på vegg i bad/vaskerom 1. etasje. Lekkasjevann ledes til våtrom.
Fordelerskap for leilighet er montert på vegg i teknisk-rom, lekkasjevann ledes til sluk.
Avløp er i plast.

Hovedstoppekran er montert på vegg i vaskerom kjeller.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Forventet levetid plast (rør-i-rør) 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

Det anbefales å spyle eller rengjøre avløpet, da eldre avløp ofte kan ha begrenset avrenning på grunn av fett og skitt.

Forhold med vegghengte toaletter er allerede omhandlet under våtrom.

Merknader: -
-På befaringsdagen ble det registrert lekkasje fra samlestokk i fordelerskapet i 1. etasje. Rustskader i bunn av skapet, forårsaket av langvarig drypp i skap.
Samlestokk for kaldtvann har i tillegg iringer.
Trenger umiddelbart tilsyn av fagperson.

Avviket er nå reparert av Alfa Rør AS.
Undertegnende har ikke besiktiget rørskap etter tiltak.
Dokumentasjon vedlagt pr. mail.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er montert varmtvannsbereder for kjeller, ca. 120 liter i teknisk-rom.

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom for hoveddel ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra byggeår.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Varmtvannsberedere har fast strømtilkobling.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2013
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegget (balansert) for hoveddel er montert i bad/vaskerom 1. etasje.
Det er montert ventiler med tilluft og avtrekk i hele boligen.
Kjøkken har ventilator med direkte avtrekk.
Eier har årlig service på ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsanlegg i leilighet er montert i teknisk-rom. Ventiler med tilluft og avtrekk flere steder i leiligheten.

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25-30 år.
Innvendige dører er utstyrt med spalte ved terskler.
Ventilasjonen er testet med papir mot ventiler, vurderes nå som tilfredsstillende, se kommentar under.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Ventilasjonsanlegget for leilighet har ingen avtrekk, kun tilluft.
Anlegget trenger tilsyn fra fagperson snarest. Anlegg uten avtrekk vil gi dårlig inneluft/kvalitet.

I følge mottatt informasjon er anlegget nå reparert av Gjelsten Totalservice AS.
Undertegnende har ikke besiktiget boligen etter tiltaket.
Dokumentasjon vedlagt pr. mail.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Garasje og bod er sammenbygget med boligen. Automatisk garasjeport.
Oppmålt totalt med bod til ca. 35 kvm.
Vegger, gulv og dekke er i støpt betong, oppside er anlagt som terrasse med skifer.
Innside av himling (tak) er pusset/slemmet. Vegger i bod har utforede vegger, kledd med panel innvendig.
Utvendig tekking av betong-dekke har ukjent utførelse.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Påviste lekkasjer og fukt flere steder i innvendig garasje. Vegg ved garasjeport har tydelige lekkasjer og fuktig vegg.
Overgang mot bolig har også påvist fukt. Dør mellom garasje og bod har fuktskader, i tillegg påvist fukt i nedre del av treramme.
Mangelfull fuktsikring av betong-dekke har årsakssammenheng med innvendige funn.
-Det er anlagt et avløp i senter av betong-dekke, membran i området mangler klemring/tetting.
-Fuktinntrenging må kartlegges og tettes.
Lekkasjer fra utsiden og inn i garasje kan gi skulte skader i tilstøtende rom.
-Fuger mellom skifer har stedvis kalkutslag og sprekker.
Bygningsdelen har behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2013

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap for leilighet er montert på vegg i teknisk-rom.
Automatiske sikringer med egen måler i skap.

Sikringsskap for hoveddel er montert på vegg i vaskerom.
Automatiske sikringer med egen måler i skap.

Arbeidet er utført av autorisert elektro installatør.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt, kan muligens innhentes.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Eventuelt ta en utvidet El-kontroll på hele boligen.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rømningsvindu fra soverom i boligen med begrenset åpning for tilfredsstillende rømning.
Åpningen i vinduet skal da være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5
meter. Vindu er derav uegnet som rømningsvindu etter dagens krav. Areal av åpning er noe under krav men har allikevel mulighet for rømning. Mulige tiltak må vurderes.
Avstand fra gulvnivå til nedre kant av vindu er høyere en 100 cm. som er dagens krav, må påregnes tiltak for enklere forsering.

-Utvendige trapper mangler delvis håndløper/rekkverk. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.
-Støttemurer på tomten mangler også rekkverk, rekkverk må monteres for økt sikkerhet.
Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter. Rekkverk -forskriftsmessig- må monteres.

-Det er registrert brannvarslere i boligen samt brannslukker-apparat.

-Det er ikke foretatt -opplyst- radonmålinger i boligen. Boligen skal være utstyrt med radonsikring. Målinger må utføres. I Norge er det påbudt å måle radon i alle boliger som leies ut, og dersom nivåene overstiger grenseverdiene, må tiltak iverksettes for å redusere radoninntrengningen. Dette er et krav som reguleres av Strålevernforskriften, og tilsynet føres av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Oppvarmingen av boligen består av gassovner, vedovn/innsatts, varmekabler og panelovner.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Deler av grunnmur er tildekket av stein-rekke som skuler grunnmursplast, stein-rekke bør fjernes for ytterligere tilkomst, må påregnes tiltak. Gjelder området mot vest. Gir begrenset tilkomst for undersøkelser av fuktsikring mot grunnmur. -Grunnmursplast mangler stedvis, der grunnmursplast er synlig mangler den klemlist. Kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur, klemlist må monteres.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger. Som tiltak anbefales øke avstand til terreng og montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning. -Bordkledning mangler delvis, tilfredsstillende lufting i topp yttervegg. Gjelder kledning opp mot buet tak i 2. etasje. Avvik er delvis også registrert i front av boligen. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. -Lufting av ytterkledning må forbedres. -Bordkledning er slitt, mosegrodd og har behov for vedlikehold, må påregnes vedlikeholdt for økt levetid. -Det er registrert festemidler med rustskader i bordkledning, rustskader på festemidler kan gi redusert levetid. Festemidler for bordkledning er antatt ikke av syrefast kvalitet, må påregnes utbedret. -Bordkledning mot terrasse i 1. etasje mot øst har ikke tilfredsstillende musetetting, manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen. Musetetting må etableres/forbedres.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer har mindre skader/sprekk, må skrapes/pusses og forsøkt vedlikeholdt. -Glasslister har sprekker grunnet manglende vedlikehold. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer mot trerammer, som kan gi råteskader. Deler av pakninger har manglende feste i trerammer. Maling eller vedlikehold av samtlige vinduer må påregnes til våren. -Det er registrert manglende vannbrett under vinduer i hele boligen. Vannbrett har ikke riktig avsluttning og kan resultere i lekkasjer mot bakside av bordkledning/konstruksjon. Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler. Må påregnes utbedret av fagperson. -Ytterdør i 1. etasje er plassert noe lavere en skifer på utside, kan gi økt fare for fukt mot terskel. I tillegg har ytterdør manglende understøttelse for parkett i entre. Ytterdør må påregnes utbedret av fagperson. -Ytterdør i leilighet har manglende tetting mellom karm og pakninger, resulterer i luftlekkasjer som gir varmetap og kald trekk. Ytterdør må påregnes utbedret av fagperson. -Vindu i kjeller/grunnmur er listet med trelister som omramming, riktig utførelse skal være murpuss. Anbefalt pusset med murpuss.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Takterrasse 2. etasje har ukjent oppbygging da denne bygningsdelen er gjenkledd, ikke mulig å inspisere. Det er ikke registrerte symptomer, lekkasjer fra underliggende rom. Normal levetid på tekking av terrasser eller lignende er mellom 20-30 år. -Det er registrert 2 stk. nedløp fra takterrasse. -Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord. Begrenser i tillegg lufting av konstruksjonen. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. Tiltak må påregnes av fagperson. -Tekking av terrasse med skifer har ukjent utførelse. Det er ikke registrerte symptomer, lekkasjer fra underliggende rom.
8.1	Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

	Det er registrert mindre knirk i gulv i boligen samt gliper mellom parkett-bord. Avvik med gliper kan ikke vedlikeholdes, da må parkett skiftes ut. Målt høydeforskjell mellom 15-16 mm. gjennom hele rommet i samtlige etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. -For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
10.1.2	Vaskerom hoveddel Overflate gulv
	-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
10.1.3	Vaskerom hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk
	-Terskel har ikke tilfredsstillende membran oppbrett ved dører, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer av vann. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket.
10.2.1	Bad leilighet Overflate vegger og himling
	-Manglende avtrekk i ventil. -Manglende ventilasjon vil gi dårlig luftkvalitet i våtrommet, som gir lettere grobunn for mygg/sopp. Ventilasjonen må ettersees av fagperson. Fuger i dusj har missfarginger som har behov for rengjøring. -Avløp under vask har motfall og begrenset avrenning. Må påregnes utbedret av fagperson.
10.2.2	Bad leilighet Overflate gulv
	-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. -Terskel har ikke tilfredsstillende oppbrett ved dører, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket. Manglende understøttelse for terskel ved dør, må påregnes utbedret av fagperson. -Det er registrert flere fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Må påregnes utbedret av fagperson.
10.2.3	Bad leilighet Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vegger utenfor dusjsone, har sparklede og malte overflater, samme utførelse ved badekar, ukjent membran løsning. Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes. Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig. -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. -Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer. Tiltak må påregnes av fagperson. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.
10.3.2	Bad/vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone. Fallforhold under badekar er ikke kontrollert. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. -Det er registrert 3-4 fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Må påregnes utbedret av fagperson.
10.3.3	Bad/vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegger utenfor dusjsone, har sparklede og malte overflater, samme utførelse ved badekar, ukjent membran løsning. Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes. Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig. -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. -Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer. Tiltak må påregnes av fagperson. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.
10.4.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Registrert noen mm. fall lokalt i dusjsone. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
10.4.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vegger utenfor dusjsone mot dør, har sparklede og malte overflater, ukjent membran løsning. Normalt skal Jotun-våtromsystem benyttes. I dette tilfellet er vegger sparklet og malt, derav avvik. Det mangler dokumentasjon på utførelse på membranarbeid, kan muligens innhentes. Det er ikke påvist skader i omtalte områder. Overvåk tilstanden jevnlig. -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. -Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer. Tiltak må påregnes av fagperson. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen behov for umiddelbare tiltak, men overvåk tilstand jevnlig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
14.1	Garasje – uthus
	-Påviste lekkasjer og fukt flere steder i innvendig garasje. Vegg ved garasjeport har tydelige lekkasjer og fuktig vegg. Overgang mot bolig har også påvist fukt. Dør mellom garasje og bod har fuktskader, i tillegg påvist fukt i nedre del av treramme. Mangelfull fuktsikring av betong-dekke har årsakssammenheng med innvendige funn. -Det er anlagt et avløp i senter av betong-dekke, membran i området mangler klemring/tetting. -Fuktinntrenging må kartlegges og tettes. Lekkasjer fra utsiden og inn i garasje kan gi skulte skader i tilstøtende rom. -Fuger mellom skifer har stedvis kalkutslag og sprekker. Bygningsdelen har behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håvarstein, Anne Iren	9578-5997-4-692907	2026-01-28 11:19:34
Gudmundsen, Bjarte	9578-5992-4-2521823	2026-01-26 08:54:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
43-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ulsnesveien 47D, 4077 HUNDVÅG

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Bjarte Gudmundsen, Anne Iren Håvarstein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1459366
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Alfa Rør, Var fuktighet i Rør i rør skapet. Rørlegger fant og skiftet skadet pakning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Relocation Boligprosjekt AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TS Byggtjenester, Lekkasje fra terrassen. Ble utbedret og lagt ny, dobbel taktekking. Lekkasje i trappehus fra tak. Utbedret og lagt inn økt fall mot takrenne. Lekkasje i bod / garasje. Utbedret av Chem-Con.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Er bygget car port som er adskilt fra huset, men tilhører eiensommen.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt beleggingstein i gårdsrom og skifter i trapper og terrasse. Satt opp carport.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Fukt på vegg i garasjen. Saltutslag på skifterfliser, avrenning på mur mot garasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Feil på ventilasjonsanlegget i utleieleilighet. Utbedret av fagfolk.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Er betongdekke mellom utleieleilighet og hovedboenhet. Leiligheten har egen inngang og er helt adskilt.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med forestående salg.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står på tegningene og kontrollmålt av takstmann

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Carport på eiendommen er ikke byggemeldt

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0008/26



Adresse **Ulsnesveien 47D, 4077 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244428**
Byggeår **2013**	Bygningsnummer **300300237**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **891**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **310 m²**	Oppvarmet bruksareal **275 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **131.40 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **118.81 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

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



Ulsnesveien 47D, 4077 HUNDVÅG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

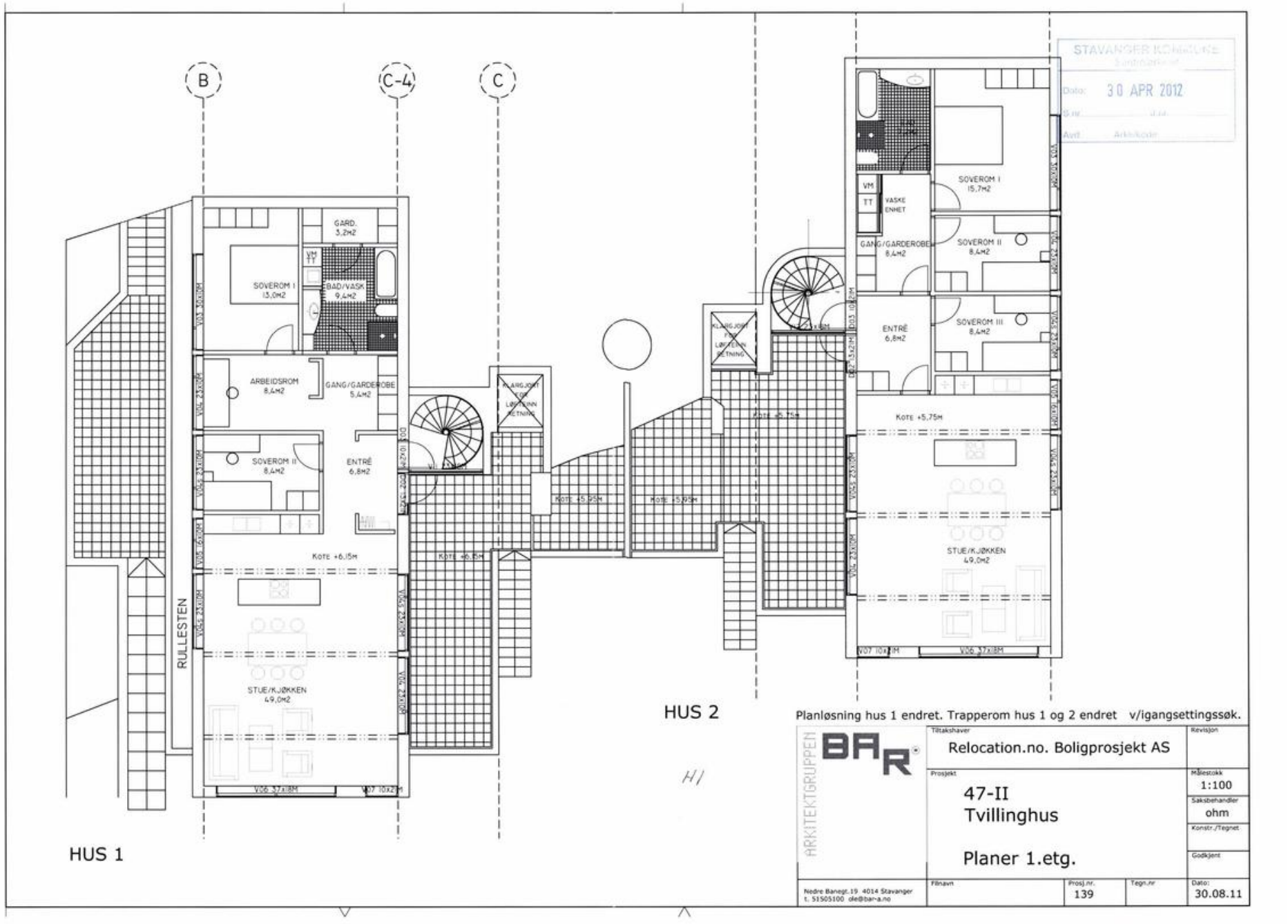
Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

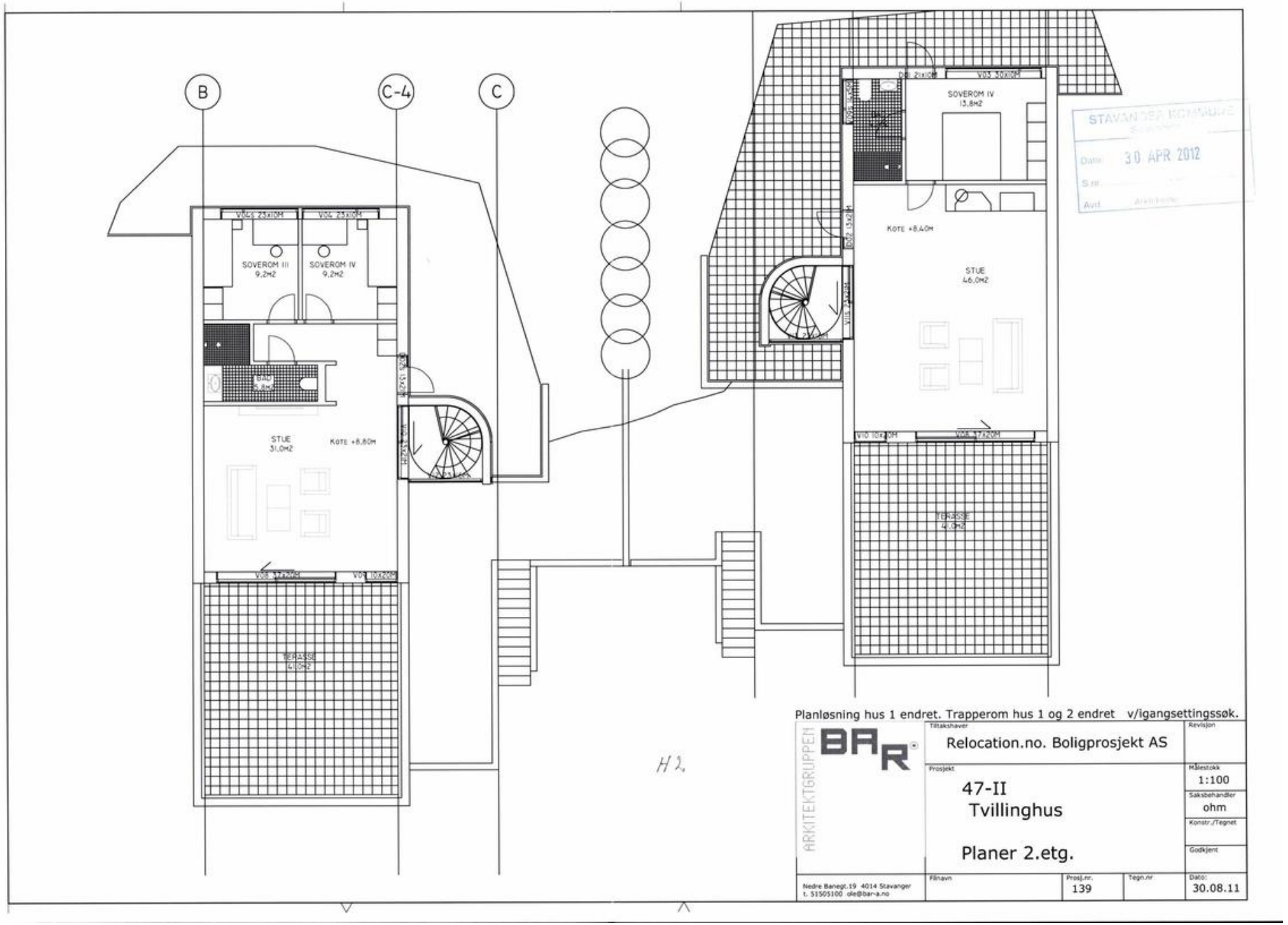
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

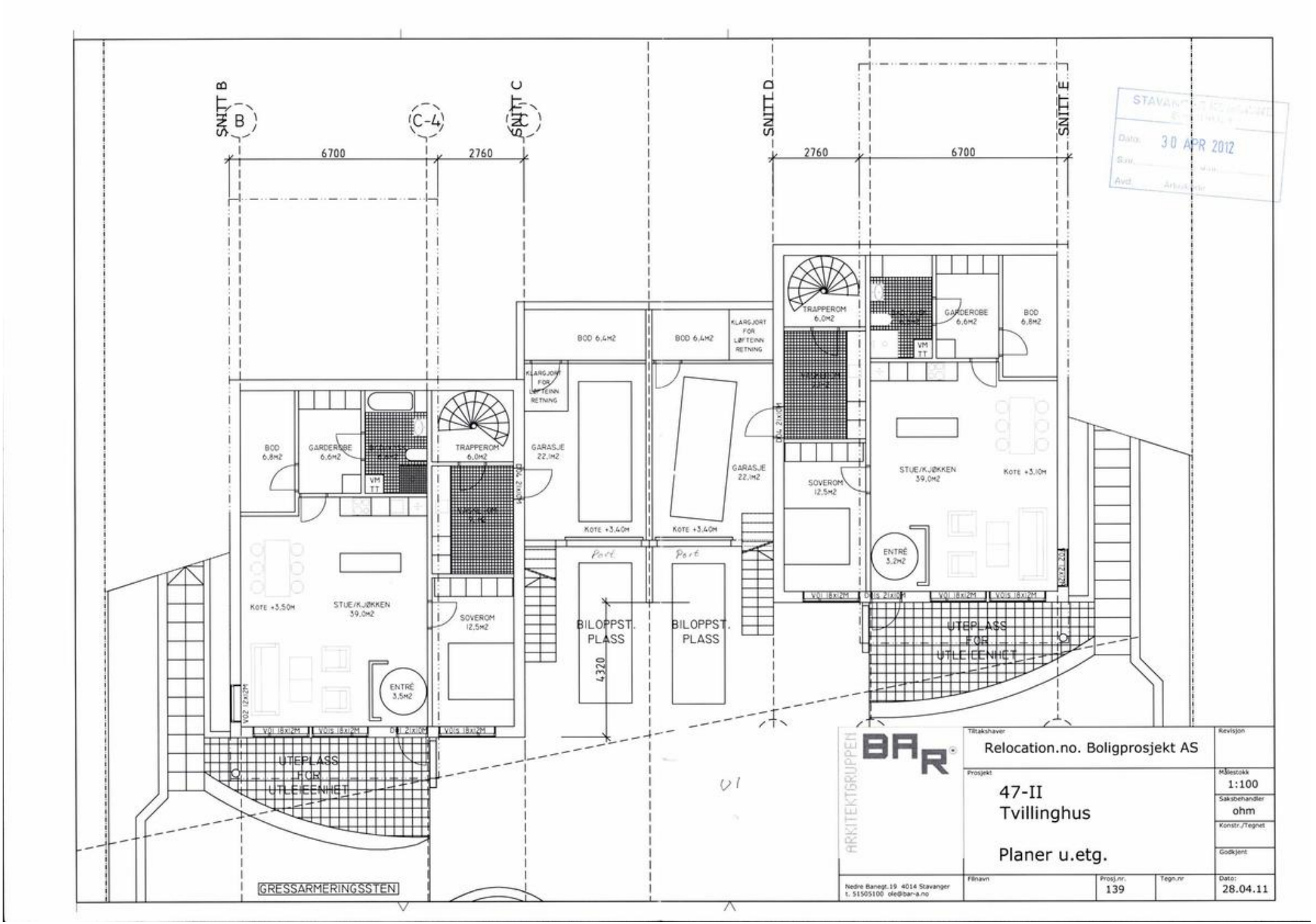


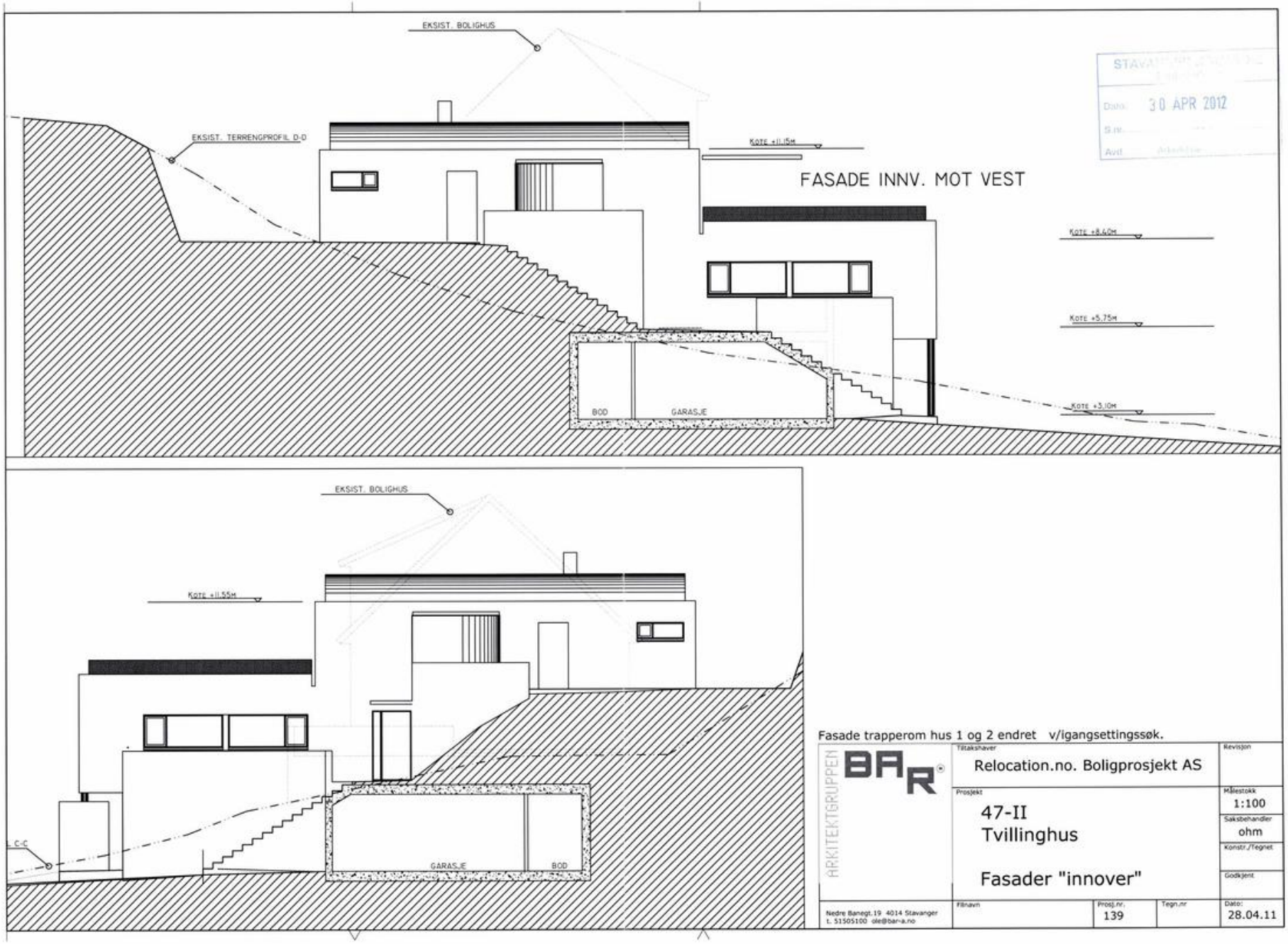
Eiendommen er tilknyttet et realsameie med 1/2 andel (gårdsnr.6, bruksnr. 938, se vedlagt kartskisse). Realsameiets tomt er på 55,6 kvm og består av felles innkjørsel.

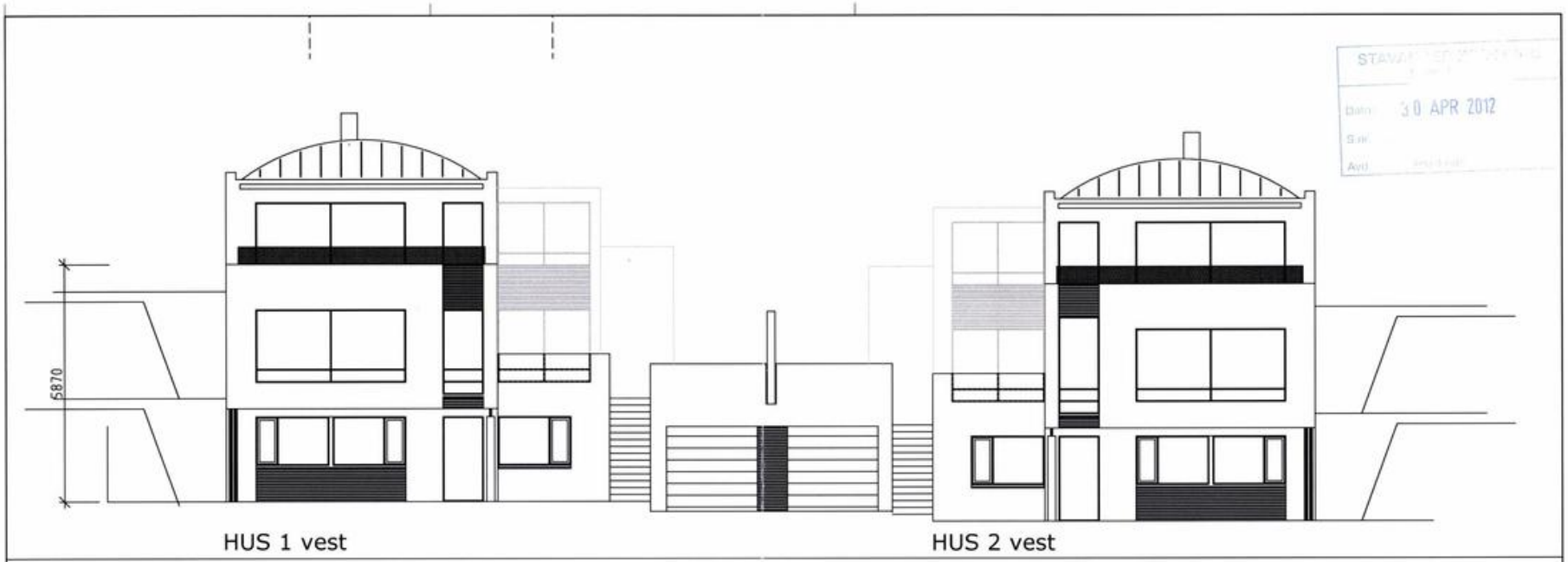
For oversikt over rettigheter og heftelser i realsameiet, se eget punkt for tinglyste heftelser og rettigheter.


B
C-4
C
HUS 1
HUS 2
RULLESTEN
GARD.
3,2M2
SOVEROM I
13,0M2
VM
TT
BAD/VASK
9,4M2
ARBEIDSROM
8,4M2
GANG/GARDEROBE
5,4M2
SOVEROM II
8,4M2
ENTRÉ
6,8M2
Kote +6,15M
STUE/KJØKKEN
49,0M2
Kote +5,95M
Kote +5,75M
VASKE
ENHET
GANG/GARDEROBE
8,4M2
SOVEROM I
15,7M2
SOVEROM II
8,4M2
ENTRÉ
6,8M2
SOVEROM III
8,4M2
STUE/KJØKKEN
49,0M2
STAVANGER KOMMUNE
Dato: 30 APR 2012
Planløsning hus 1 endret. Trapperom hus 1 og 2 endret v/igangsettingssøk.
ARKITEKTGRUPPEN BAR
Tiltakshaver
Relocation.no. Boligprosjekt AS
Revisjon
Prosjekt
47-II
Tvillinghus
Planer 1.etg.
Målestokk
1:100
Saksbehandler
ohm
Konstr./Tegnet
Godkjent
Nedre Banegt.19 4014 Stavanger
t. 51505100 ole@bar-a.no
Filnavn
Prosj.nr.
139
Tegn.nr
Dato:
30.08.11


B
C-4
C
SOVEROM III
9,2M2
SOVEROM IV
9,2M2
BAD
5,8M2
STUE
31,0M2
KOTE +8,80M
TERRASSE
41,0M2
SOVEROM IV
13,8M2
KOTE +8,40M
STUE
46,0M2
TERRASSE
41,0M2
H 2.
STAVANGER KOMMUNE
Dato: 30 APR 2012
S.nr.
Avd.
Planløsning hus 1 endret. Trapperom hus 1 og 2 endret v/igangsettingssøk.
ARKITEKTGRUPPEN BAR
Tiltakshaver
Relocation.no. Boligprosjekt AS
Revisjon
Prosjekt
47-II
Tvillinghus
Planer 2.etg.
Målestokk
1:100
Saksbehandler
ohm
Konstr./Tegnet
Godkjent
Nedre Banegt.19 4014 Stavanger
t. 51505100 ole@bar-a.no
Filnavn
Prosj.nr.
139
Tegn.nr
Dato:
30.08.11

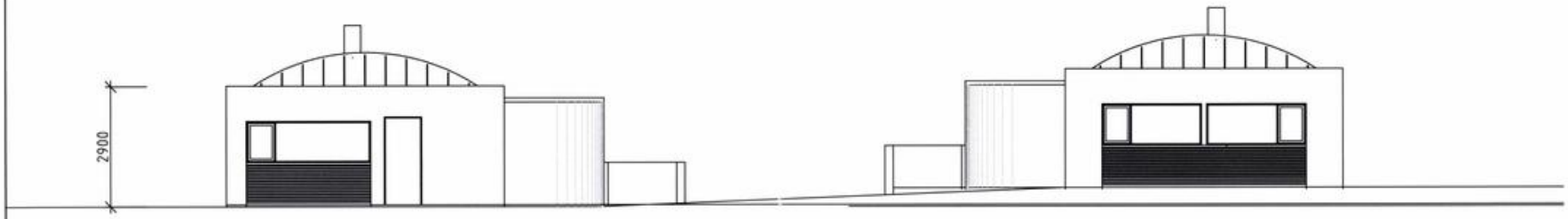

SNITT B
B
C-4
SNITT C
SNITT D
SNITT E
6700
2760
2760
6700
STAVANGER KOMMUNE
Dato: 30 APR 2012
BOD 6,8M2
GARDEROBE 6,6M2
VM TT
TRAPPEROM 6,0M2
GARASJE 22,1M2
BOD 6,4M2
KLARGJORT FOR LØFTEINN RETNING
KOTE +3,40M
KOTE +3,50M
STUE/KJØKKEN 39,0M2
SOVEROM 12,5M2
ENTRÉ 3,5M2
BILOPPST. PLASS
4320
UTEPLASS FOR UTLEIEENHET
GRESSARMERINGSSTEIN
KOTE +3,10M
ENTRÉ 3,2M2
ARKITEKTGRUPPEN BAR
Tiltakshaver
Relocation.no. Boligprosjekt AS
Prosjekt
47-II
Tvillinghus
Planer u.etg.
Revisjon
Målestokk
1:100
Saksbehandler
ohm
Konstr./Tegnet
Godkjent
Nedre Banegt.19 4014 Stavanger
t. 51505100 ole@bar-a.no
Filnavn
Prosj.nr.
139
Tegn.nr
Dato:
28.04.11


EKSIST. BOLIGHUS
EKSIST. TERRENGPROFIL D-D
KOTE +11.15M
FASADE INNV. MOT VEST
KOTE +8.60M
KOTE +5.75M
KOTE +3.10M
BOD
GARASJE
EKSIST. BOLIGHUS
KOTE +11.55M
C-C
GARASJE
BOD
STAVANGER
Dato: 30 APR 2012
Fasade trapperom hus 1 og 2 endret v/igangsettingssøk.
ARKITEKTGRUPPEN BAR
Tiltakshaver
Relocation.no. Boligprosjekt AS
Revisjon
Prosjekt
47-II
Tvillinghus
Fasader "innover"
Målestokk
1:100
Saksbehandler
ohm
Konstr./Tegnet
Godkjent
Nedre Banegt.19 4014 Stavanger
t. 51505100 ole@bar-a.no
Filnavn
Prosj.nr.
139
Tegn.nr
Dato:
28.04.11



HUS 1 vest

HUS 2 vest



HUS 2 øst

HUS 1 øst

Fasade trapperom endret. Fasade øst hus 1 endret. v/igangsettingssøk.

ARKITEKTGRUPPEN BAR

Nedre Banegt.19 4014 Stavanger
t. 51505100 ole@bar-a.no

Tiltakshaver: Relocation.no. Boligprosjekt AS

Revisjon:

Prosjekt: 47-II Tvillinghus

Fasader mot øst og vest

Målestokk: 1:100

Saksbehandler: ohm

Konstr./Tegnet:

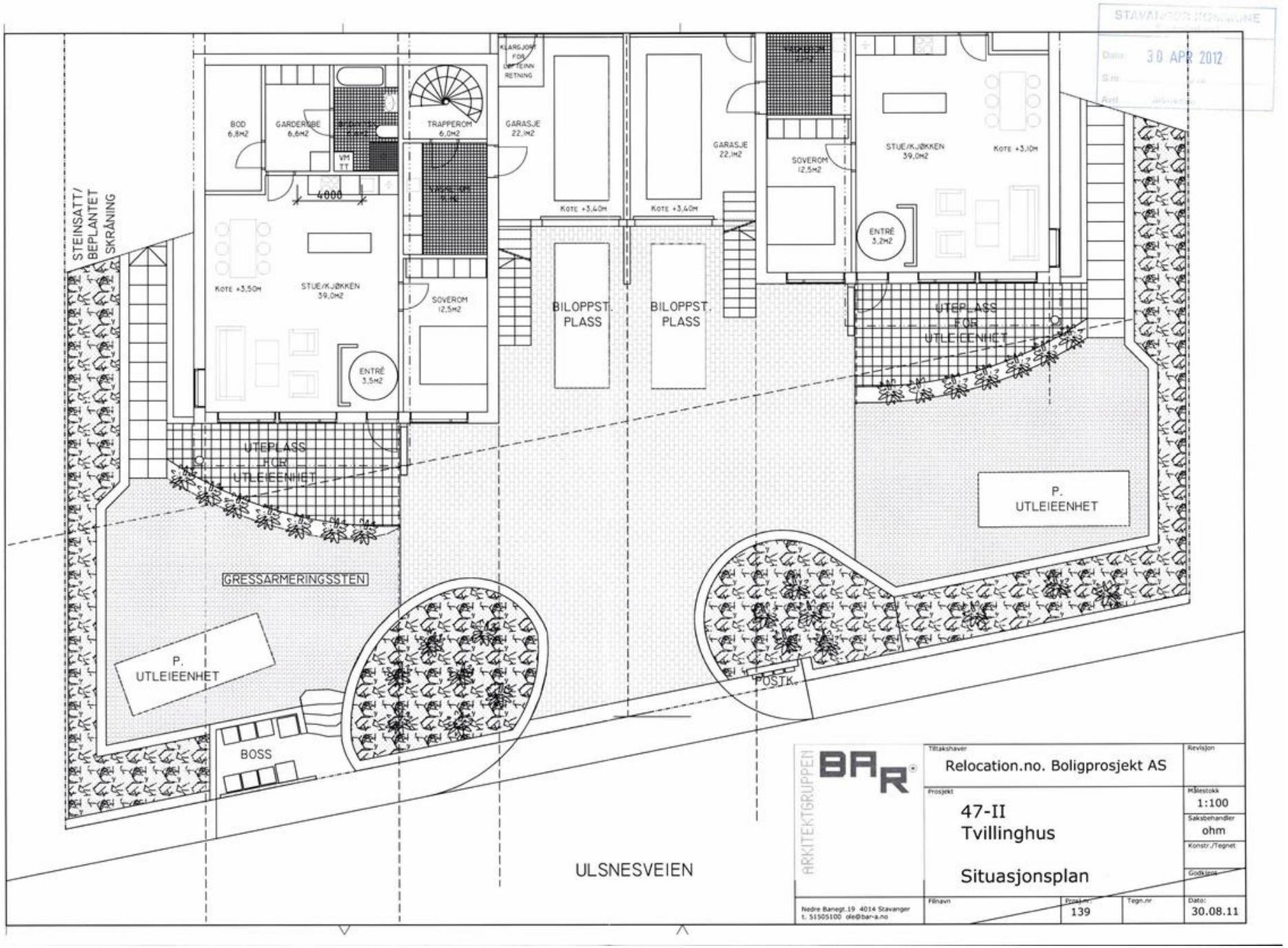
Godkjent:

Filnavn:

Prosj.nr.: 139

Tegn.nr:

Dato: 20.04.11


STEINSATT/
BEPLANTET
SKRÅNING
BOD
6,8M2
GARDEROBE
6,6M2
TRAPPEROM
6,0M2
GARASJE
22,1M2
GARASJE
22,1M2
SOVEROM
12,5M2
STUE/KJØKKEN
39,0M2
KOTE +3,10M
KOTE +3,50M
STUE/KJØKKEN
39,0M2
SOVEROM
12,5M2
ENTRÉ
3,5M2
ENTRÉ
3,2M2
KOTE +3,40M
KOTE +3,40M
BILOPPST.
PLASS
BILOPPST.
PLASS
UTEPLASS
FOR
UTLEIEENHET
UTEPLASS
FOR
UTLEIEENHET
P.
UTLEIEENHET
P.
UTLEIEENHET
GRESSARMERINGSSTEN
POSTK.
BOSS
ULSNESVEIEN
ARKITEKTGRUPPEN BAR
Nedre Banegt.19 4014 Stavanger
t. 51505100 ole@bar-a.no
Tiltakshaver
Relocation.no. Boligprosjekt AS
Revisjon
Prosjekt
47-II
Tvillinghus
Situasjonsplan
Målestokk
1:100
Saksbehandler
ohm
Konstr./Tegnet
Godkjent
Filnavn
Prosj.nr.
139
Tegn.nr
Dato:
30.08.11

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

AS Arkitektgruppen BAR
Nedre Banegate 19

4014 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	SSU-12/7008-3	51713/13	10.07.2013

FERDIGATTEST ENEBOLIG M/ UTLEIELEILIGHET

Gnr./bnr.: 6/891
Byggestedsadresse: Ulsnesveien 47c og 47d
Tiltakshaver: Relocation.no Boligprosjekt AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 17.09.12 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

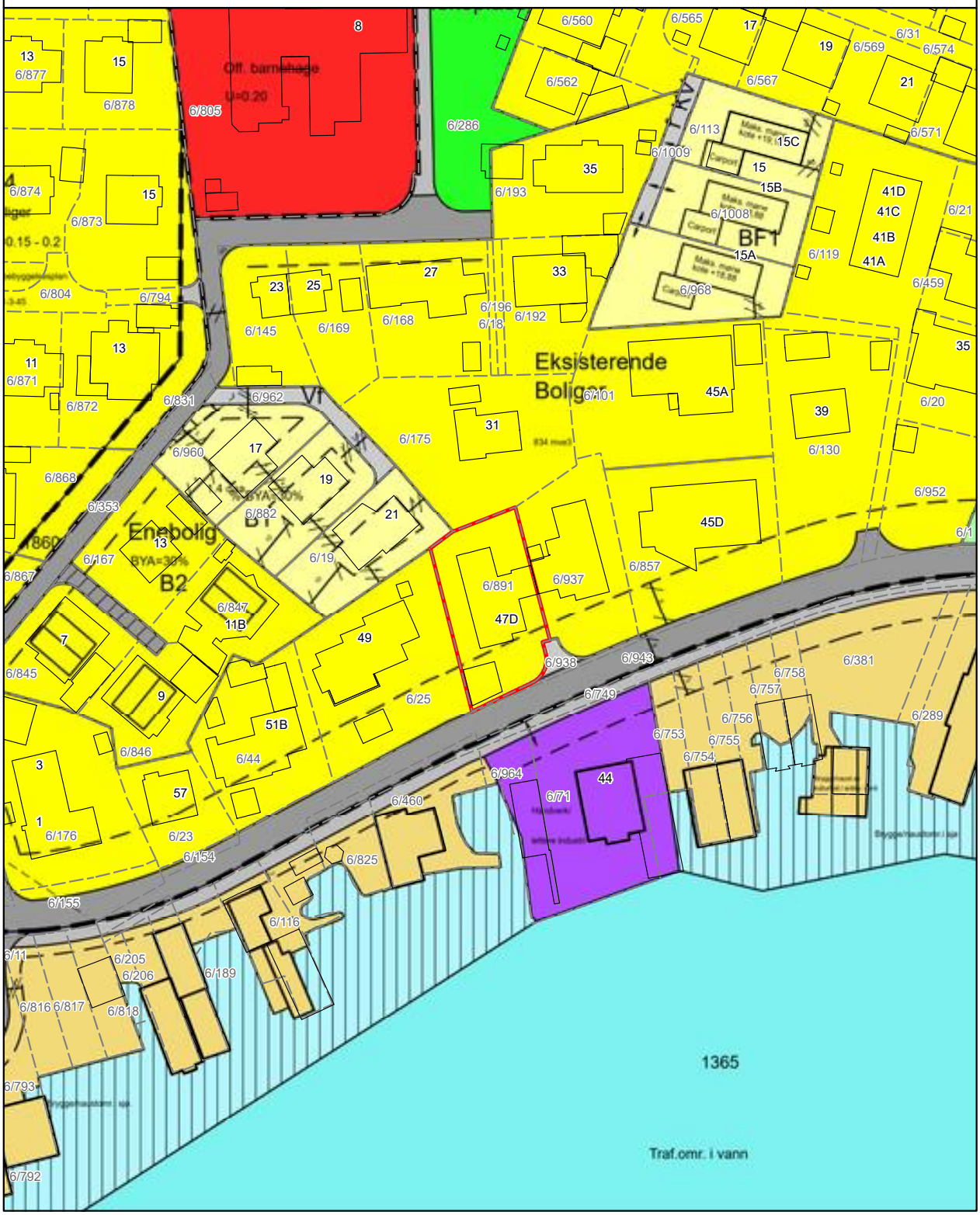
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ulsnesveien 47D, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/891/0/0
Dato: 2026-01-15 Planident: 834
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.5.1978

Stavanger kommune

N



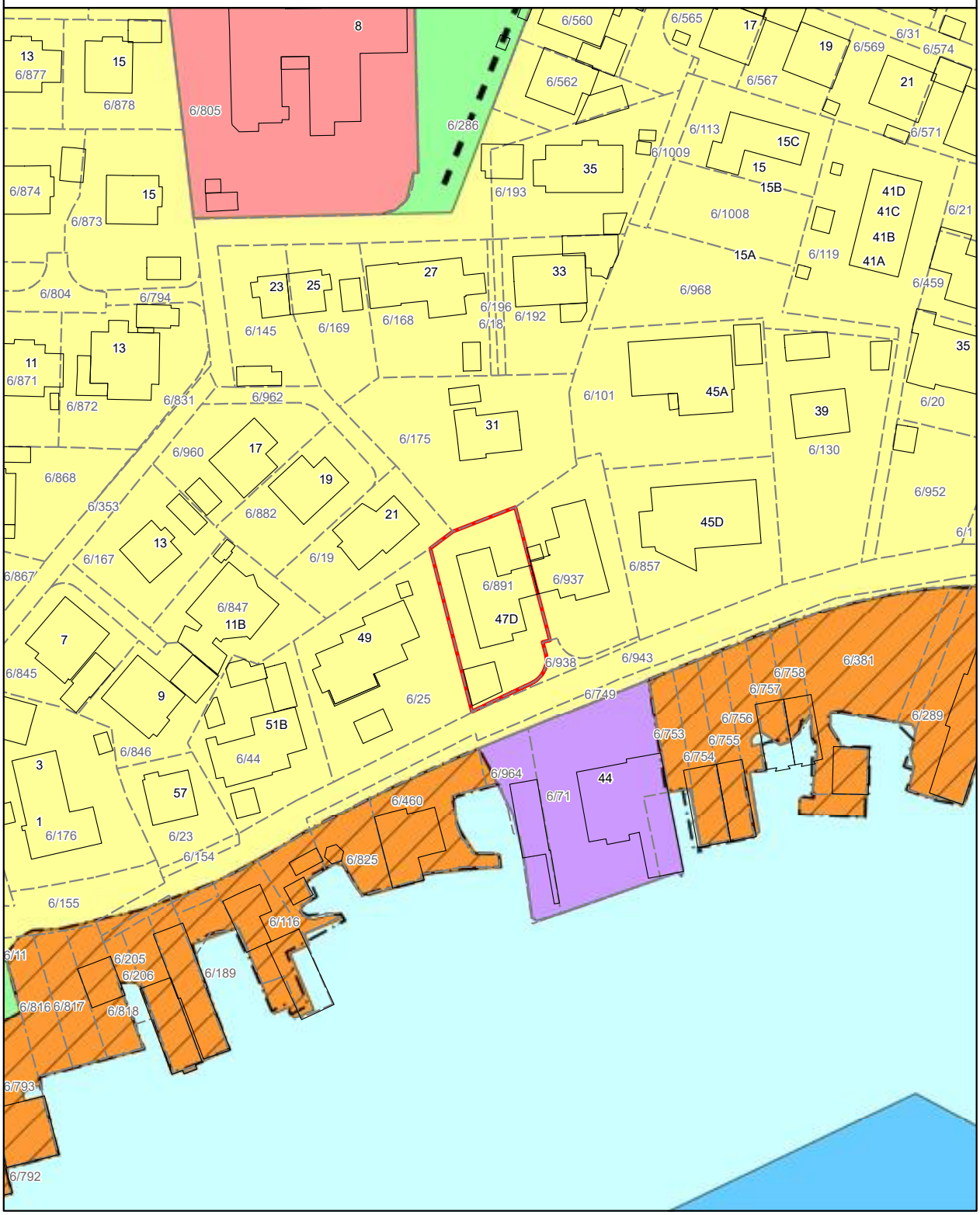
Kommuneplan

Adresse: Ulsnesveien 47D, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/891/0/0
Dato: 2026-01-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



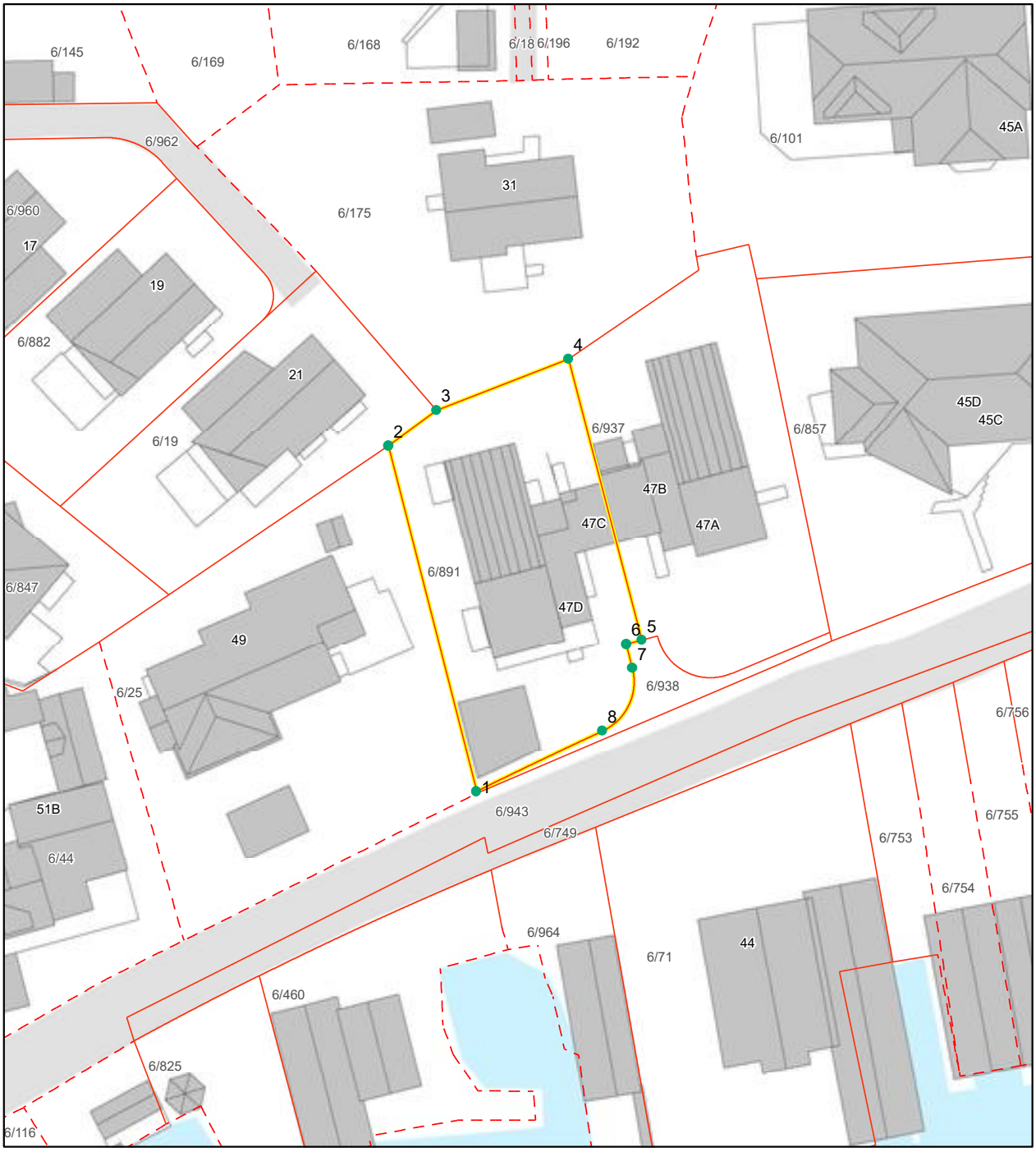
Eiendomskart med grenser

Adresse: Ulsnesveien 47D, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/891/0/0
Dato: 2026-01-15
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
595.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543902.06098	311694.974267	Annen terrengdetalj	33.02	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6543933.95978	311686.838101	Ikke spesifisert	5.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6543937.23185	311691.257454	Ikke spesifisert	13.14	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6543941.98859	311703.470883	Ikke spesifisert	26.93	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6543916.01267	311710.241305	Annen terrengdetalj	1.5	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6543915.64165	311708.793287	Annen terrengdetalj	2.3	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6543913.41998	311709.354296	Annen terrengdetalj	6.99	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.015
8	6543907.61688	311706.615011	Annen terrengdetalj	12.94	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	506.897

Velkommen til

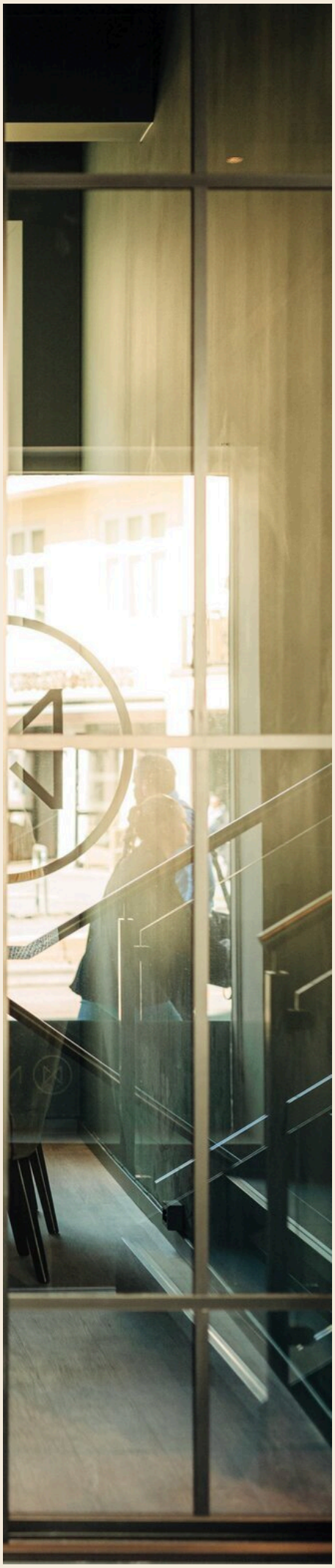
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

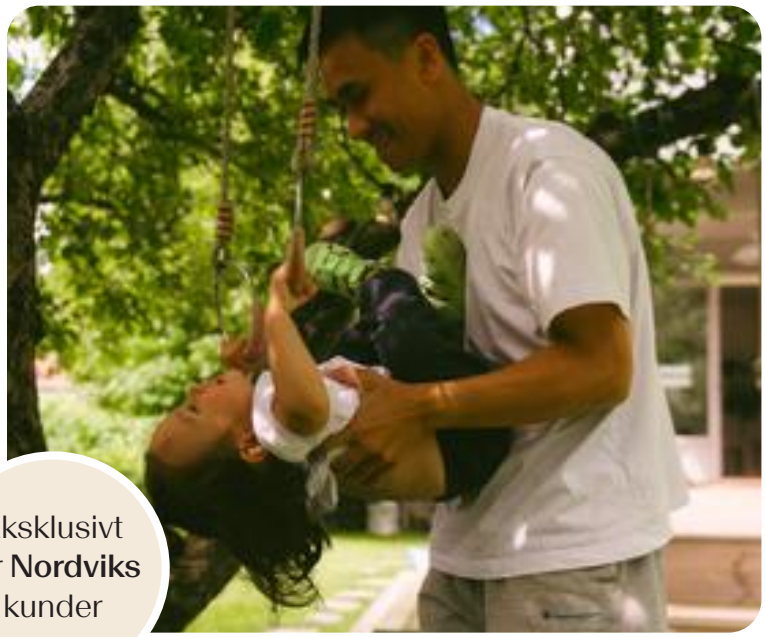


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ulsnesveien 47D 4077 HUNDVÅG
Matrikkel: Gnr 6, bnr 891 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 938 (ideell andel 1/2) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Michael DeCourcy Boxill Knutsen

Eiendomsmegler / Partner
Sørvest Eiendomsmegling AS
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477