

Syreveien 7A



Velkommen til

Syreveien 7A



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Storhaug

Lys og attraktiv leilighet fra 2008 med romslig planløsning | Parkering i gårdsrom | Kjelleretasje med egen inngang

Prisantydning	5 350 000,-
Omkostninger	135 100,-
Totalpris	5 485 100,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Megler	Michael DeCourcy Boxill Knutsen
Telefon	915 42 477
E-post	m.boxill@nordvikbolig.no


007





Kort fortalt

Velkommen til Syreveien 7A. En del av en tiltalende tomannsbolig i et attraktivt og etterspurt område i Stavanger Øst. Området er preget av god infrastruktur, nærhet til servicetilbud og kort vei til sentrum. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kafeer, treningssentre og gode kollektivforbindelser. Det er også kort avstand til flotte turområder langs sjøen.

- Gang med fliser på gulv, varmekabler og god plass til og henge fra seg yttertøy
- Innbydende stue med åpen kjøkkenløsning
- Tidløst helfliset bad med god standard
- To soverom i 1. etg.
- U. etg. med egen inngang (inneholder to soverom, bad, kjøkken/stue og gang)
- Rommene i u.etg er ikke byggemeldt/omsøkt til kommunen
- Balansert ventilasjon
- Rør i rør system
- Parkering i asfaltert gårdsrom
- Uteområde med stor vestvendt terrasseplatting

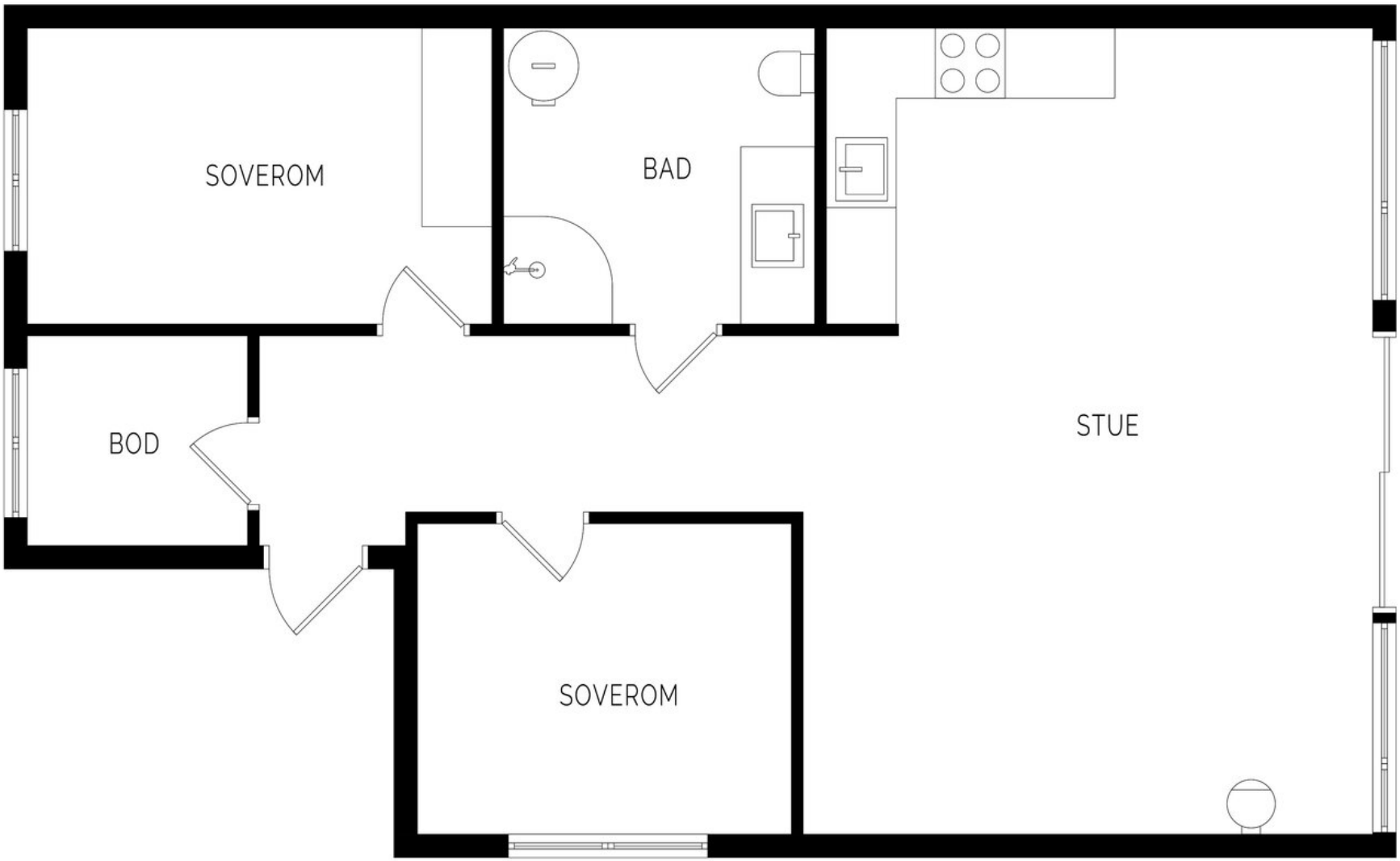
Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
Totalt BRA:	129 kvm

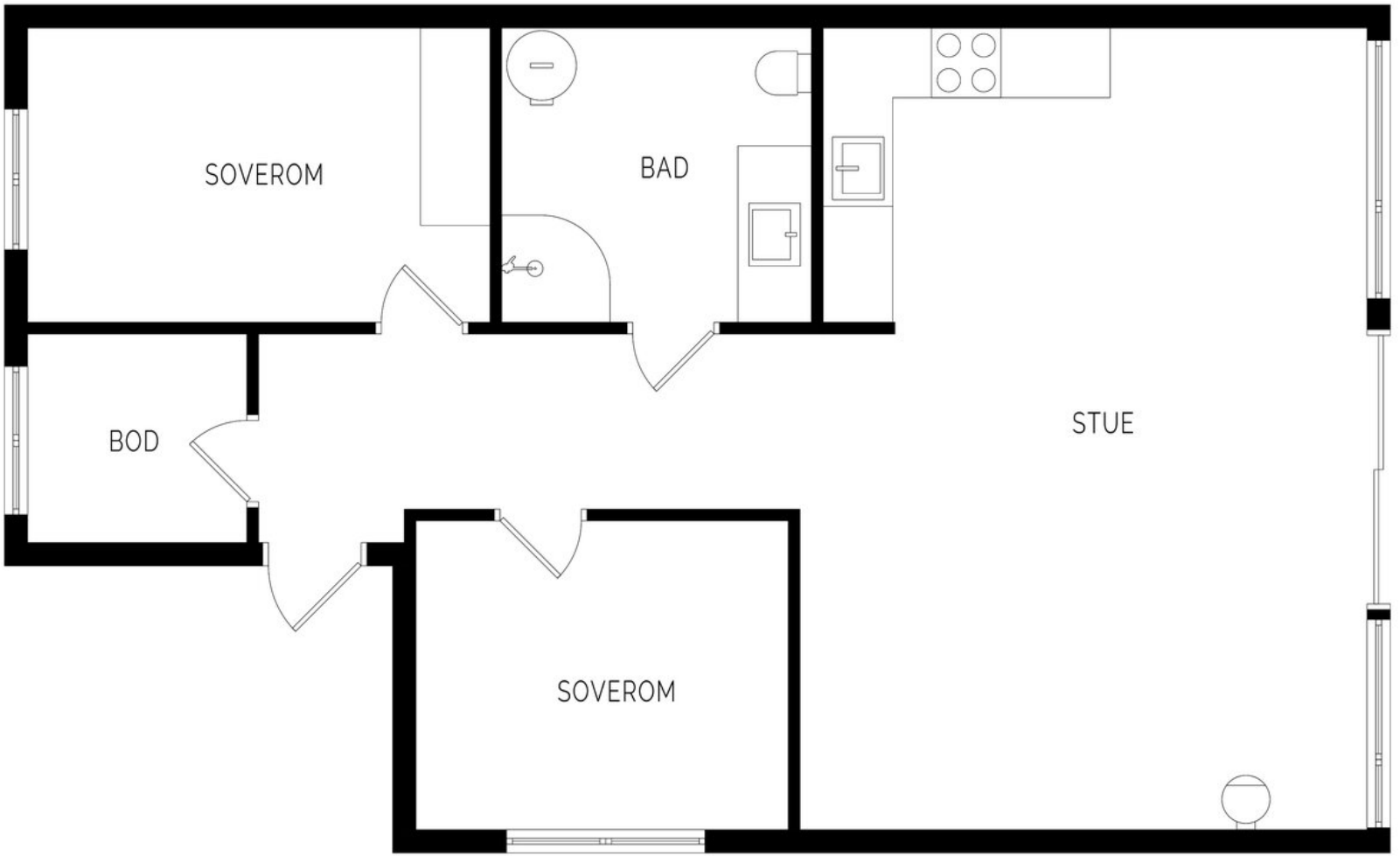
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Tilleggsdel innredet som entré, bad, to soverom, stue/kjøkken- ikke godkjent se punkt ferdigattest
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bod, to soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.



1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

U. etasje- Innredning på plantegning samstemmer ikke med hva u. etasje er godkjent innredet som i godkjente byggetegninger


1. etasje


































U. etasje

















































Beliggenhet

Boligen har en svært sentral beliggenhet på Storhaug – en bydel preget av både sjarmerende trehus og nyere blokkbebygge

Boligen har en svært sentral beliggenhet på Storhaug – en bydel preget av både sjarmerende trehus og nyere blokkbebyggelse, som til sammen gir området et pulserende og levende uttrykk.

På Storhaug og Stavanger Øst finner du alt du trenger i hverdagen. Nyt fersk bakst fra Kanelsnurren, smakfulle lunsjer og oster på Ostehuset, eller en skikkelig god surdeigspizza på Brøl. En kort spasertur – med eller uten hund – tar deg til Tou Scene, som byr på både ølbar med lokalt brygg og en stemningsfull vinbar. Tou Scene er også et viktig kulturelt samlingspunkt med arrangementer gjennom hele året. På varme sommerdager er det perfekt å kombinere et arrangement med en avslappende stund i den grønne parken – eller et forfriskende bad i sjøen.

For den turglade er promenaden mellom Rosenli, Ramsvig og Godalen et naturlig valg. Her finner du flere badeplasser, benker og grillområder i grønne omgivelser.

Treningstilbudet er også godt – med blant annet Storhaug Treningssenter, Impulz, Sats og Evo i nærområdet. Her finnes noe for enhver smak og treningsform.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi eller Rema 1000, og Coop Extra ligger i Rennesøygata. I samme bygg finner du også apotek, Nille og Pizzabakeren.

Barnehager og skoler ligger like i nærheten, og Lervig skole åpner etter planen høsten 2025 med trinn fra 1.–6. klasse.

Dersom man ønsker å utvide tilbudet ytterligere, tar det ca. 25 minutter å gå til Stavanger sentrum. Alternativt går det buss med jevnlige avganger fra Søilandsgata.








TOU SCENE



Informasjon

Syreveien 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0131/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Syreveien 7A, 4015 STAVANGER
Gnr 54, bnr 752, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Michael Chimaeze Ekeogu Jensen
Monica Hekne Thoresen

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 504 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 129 kvm
Totalt BRA: 129 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Tilleggsdel innredet som entré, bad, to soverom, stue/kjøkken- ikke godkjent se punkt ferdigattest
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bod, to soverom, bad, stue/kjøkken.

Total BRA: 66 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Solforhold

Vestvendt og skjermet bakgård med gode solforhold. Bakgården er felles med seksjon 2.

Innhold

Underetasjen: Tilleggsdel innredet som entré, bad, to soverom, stue/kjøkken- ikke godkjent se punkt ferdigattest
1. etasje: Entré, bod, to soverom, bad, stue/kjøkken.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som lys og innbydende, med praktiske løsninger og godt utnyttet planløsning.

Første etasje
Man ønskes velkommen inn i en lys og trivelig entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her finner man også en innvendig bod med god lagringsplass.
Fra gangen er det adkomst til et romslig, helfliset bad med gulvvarme. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, servant med underskap og overskap, samt et stort speil med belysning. Badet fikk nye baderomsmøbler i 2020.
Leiligheten har to soverom, hvorav hovedsoverommet har en romslig skyvedørsgarderobe.
Stue og kjøkken er i en åpen og sosial løsning. Kjøkkenet er levert av IKEA og har integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap, mikrobølgeovn og koketopp. Kjøkkenet fikk nye fronter i 2020 som ble foliert i svart folie. Det er rikelig med skap- og skuffeplass, samt god plass til et stort spisebord.
Stuen har god plass til både sofa og TV-løsning, og varmes opp av en stemningsfull gasspeis. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er utgang til fransk balkong via skyvedør. Gulvene i denne etasjen er belagt med enstavs eikeparkett, med unntak av gang og bad som er flislagt. Ny parkett i stuen/kjøkken i 2021.

Kjelleretasje
Innredningen av kjelleretasjen avviker fra godkjente byggetegninger. Kjeller er iht. godkjente byggetegninger betegnet som kjellerrom noe som er tilleggsdel til boligen.

Kjelleretasjen er i dag innredet med gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Gangen har flislagt gulv med varmekabler og downlights i himling.
Badet har moderne innredning med dusjhjørne, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og servant med underskap, speil og lys.
De to soverommene er av god størrelse, hvor hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe. (Vindusflatene i disse rommene er noe mindre enn kravene for rom til varig opphold.)
Stue og kjøkken er i åpen løsning. IKEA kjøkken i eik med integrerte hvitevarer. Det er god plass til spisebord og stueinnredning. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og det er utgang til en romslig platting.

Utendørs
Tomten er delt slik at seksjon 1 og seksjon 2 har eksklusiv bruksrett for sin del. Eiendommen har asfaltert gårdsrom med god parkeringsplass. På baksiden er det et pent steinbelagt uteområde, ideelt for utemøbler og grill. Det ble i 2021 laget utekjøkken/arbeidsbenk. Uteområdet ligger vestvendt med meget gode solforhold. Det er i tillegg oppført en frittstående utvendig bod.
Det er installert Lyse fiber og balansert ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gasspeis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Teknisk:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Berederene er fra 2008 og 2009.

Parkering

Hver enkel seksjon har tildelt parkeringsplasser på egen tomt. Konf. megler.

Modernisering og påkostninger

1. etasje:
2020: Nye kjøkkenfronter (hvite, folierte i svart), nye baderomsmøbler. Malt hele leiligheten.
2021: Etablert bod ute i gårdsplassen, laget "utekjøkken", nye fliser i gang samt ny parkett i stue.

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: Skiftet to fliser (riss) på bad, utført av faglært. Også byttet baderomsmøbler ved hjelp av egeninnsats. 1.etg. Kristjan Lura mur og flis, 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Elektriker demontert og montert opp igjen lampe på bad i kjeller som del av forsikringssak.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Satt opp frittstående bod på gårdsplass. Avklart med nabo.

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: KAPH entreprenør, 2021. Forsikringssak som resulterte i at vi byttet fliser og parkett i
1etg etter vannlekkasje. Åpnet først opp i tak på bad i u.etg, men ble utbedret ved å ta opp gulv i 1.etg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Det har vært skiftet ut 2 fliser på badet som er byttet av murer/flislegger grunnet riss i flisene.

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?
Nei

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? byggetegninger fra 2008.

Bygningssakkyndig

Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnesen

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:

Taktekkingen er av betongtakstein.
Alu renner og nedløp fra byggeåret.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Konstruksjonen ligger under en annen seksjon og er derfor ikke kontrollert innvendig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting med betong heller.
Trapper i tre med ståltrinn.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tresøyler under trapp har merker etter slitasje(iflg eier skyldes dette katter som har klatret på søylene). Treverket er oppskrapet/mer porøst og mer utsatt for fuktskader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør påregnes utskiftning av noen av disse.

Innvendige - Overflater
Fliser har stedvis litt bom/manglende heft til underlaget.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak.

Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Litt slitasje i benkeplate foran vasken, noen skapdører står litt skjevt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig - Veggkonstruksjon
Noen plasser er avstanden mellom musebånd og kledning såpass stor at funksjonen er svekket.
Det er noe manglende ventilering over vannbordet til skyvedør og vindusfelt i underetasjen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å ettermontere musebørste.

Utvendig - Vinduer
Noen esinger og sprekker i noen av vindusforingene. Det var ingen målbare fuktindikasjoner på befaringen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak.

Innvendig - Radon
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - Rom Under Terreng
På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampsperre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
• Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Evt nærmere kontroll av rørlegger.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Tomteforhold - Terrengforhold
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
• Det er påvist sprekker i fliser.
Sprekk i flis i hjørnet av dusjen.
Silikonfuger i dusjen har stedvis litt svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l.
Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Ingen umiddelbare tiltak.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Huller etter eldre innfestning over vask bør tettes og jevnlig kontrolleres/etterfylles med egnet silikon.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring,

konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Karmlistene til døren har esinger/fuktmerker i nedre del.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Silikonfuger i dusjen har stedvis litt svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l.
Soppen kan fjernes med de rette rengjøringsmidlene eller ved å bytte fugen.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Konstruksjonen ligger under en annen seksjon og er derfor ikke kontrollert innvendig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 kan fritt leies ut.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk oppvarming. Gasspeis i stuen

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter, årsmøter og at man ikke betales en felles månedlig sum for dekning av fellesanliggende. Felles kostnader deles fortløpende v/forfall og skal deles likt mellom seksjonene.

Seksjonene skal ha felles utvendig bygningsforsikring. Premien fordels ut i fra sameiebrøken.

07.06.2019 - Dokumentnr: 650163 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 130/220

Kommunale avgifter

Kr 13 877,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastdel renovasjon: kr. 2 257,-
Restavfall 240L: kr. 2 622,-
Fastdel vann: jr. 1 736,-

Stipulert vann: kr. 2014,-
Fastdel avløp: kr. 2 374,-
Stipulert avløp: kr. 2 874,-

Totalt: kr. 13 877,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Evt. alarm
- Kabel-tv/internett
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 236 190,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 944 761,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 322 kvm (Eiertomt)
Felles tomt på 322 kvm. Tomten er delt slik at seksjon 1 og seksjon 2 har eksklusiv bruksrett for sin del. Tomten er opparbeidet med belegningsstein på baksiden av boligen hvor det er god plass til hagemøbler. På hver side av boligen er det god plass til parkering av biler. Gårdsrommet er asfaltert

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktig , med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært sentral beliggenhet på Storhaug – en bydel preget av både sjarmerende trehus og nyere blokkbebyggelse, som til sammen gir området et pulserende og levende uttrykk.

På Storhaug og Stavanger Øst finner du alt du trenger i hverdagen. Nyt fersk bakst fra Kanelsnurren, smakfulle lunsjer og oster på Ostehuset, eller en skikkelig

god surdeigspizza på Brøl. En kort spasertur – med eller uten hund – tar deg til Tou Scene, som byr på både ølbar med lokalt brygg og en stemningsfull vinbar. Tou Scene er også et viktig kulturelt samlingspunkt med arrangementer gjennom hele året. På varme sommerdager er det perfekt å kombinere et arrangement med en avslappende stund i den grønne parken – eller et forfriskende bad i sjøen.

For den turglade er promenaden mellom Rosenli, Ramsvig og Godalen et naturlig valg. Her finner du flere badeplasser, benker og grillområder i grønne omgivelser. Treningstilbudet er også godt – med blant annet Storhaug Treningssenter, Impulz, Sats og Evo i nærområdet. Her finnes noe for enhver smak og treningsform.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi eller Rema 1000, og Coop Extra ligger i Rennesøygata. I samme bygg finner du også apotek, Nille og Pizzabakeren.

Barnehager og skoler ligger like i nærheten, og Lervig skole åpner etter planen høsten 2025 med trinn fra 1.–6. klasse.

Dersom man ønsker å utvide tilbudet ytterligere, tar det ca. 25 minutter å gå til Stavanger sentrum. Alternativt går det buss med jevnlige avganger fra Søilandsgata.

Storhaug er en bydel som passer for alle – uansett livssituasjon. Her er alt tilrettelagt for et enkelt, sosialt og praktisk liv.

Bebyggelse

Området har variert bebyggelse med blokker i Breivikveien, ellers preges det stort sett av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger. Et område som tilfredsstiller alle livssituasjoner.

Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp i Søilandsgate med regelmessige avganger. Se forøvrig Kolumbus.no for detaljerte rutebeskrivelser.

Skoler og barnehager

Flere barnehager og skoler i nærheten.

Nye Lervig Skole er planlagt å åpne høsten 2025 med elever fra 1. til 6 klasse. Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.02.2022.

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 datert 20.09.2007.

Det gjøres særlig oppmerksom på at kjelleretasjen ikke samstemmer med dagens innredning. Opprinnelig var kjeller innredet med ett kjellerrom til hver seksjon og en bod. Seksjoneringstegningene tilsier at kjeller tilhører seksjon 1 (denne leiligheten) alene. Den er i dag innredet entré, bad, to soverom, stue/kjøkken. Dette er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er et søknadspliktig tiltak. Det

foreligger ingen dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt/godkjent hos kommunen.
Det er i tillegg oppført en frittstående utvendig bod.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan Emmaus-Egeland med ID: 1547. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplan KPL-1103 – Kommuneplanens arealdel 2023-2040, datert 11.11.2022 med formål bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse. Ved tiltak innenfor hensynssonen H570 skal det tas særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte, og tiltak kan være underlagt begrensninger i tråd med plan- og bygningsloven § 12-6 og § 12-7 nr. 6.
Reguleringsbestemmelsene gir nærmere føringer for hva som kan tillates av endringer, og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse før bud inngi

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/54/752/1:
18.05.2007 - Dokumentnr: 9230 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:752
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har en tinglyst rettighet som gir Stavanger kommune (eller den de utpeker) vederlagsfri adgang til å legge, ha i drift og vedlikeholde teknisk infrastruktur som høyspent- og lavspentkabler, vei, vann- og avløpsledninger, fjernvarme, tele- og datalinjer samt gatebelysning over deler av eiendommen. Det kan også utføres nødvendig arbeid på området, forutsatt at det ryddes og settes tilbake i samme stand etterpå. Rettigheten følger eiendommen og må respekteres av ny eier.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 450,-

Samlet skal selger betale kr. 130 540,- 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 19. mai 2025

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

Vedlegg

Syreveien 7A

Syreveien 7A

Nabolaget Breivig/Lervig søndre - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.)	**12 min**
658 elever, 29 klasser	0.9 km
Storhaug skole (1-7 kl.)	**18 min**
337 elever, 22 klasser	1.5 km
Våland skole (1-7 kl.)	**8 min**
512 elever, 22 klasser	2.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	**20 min**
441 elever, 30 klasser	1.7 km
Godalen videregående skole	**19 min**
850 elever, 55 klasser	1.6 km
Bergeland videregående skole	**22 min**
700 elever	1.8 km

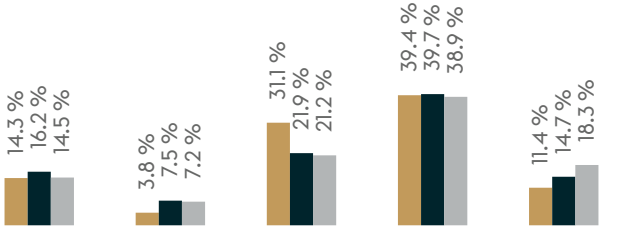
Offentlig transport

Søilands gate	**3 min**
Linje 4, X74	0.2 km
Paradis stasjon	**5 min**
Linje L5	2.2 km
Stavanger stasjon	**6 min**
Linje F5, L5	2.6 km
Stavanger Sola	**21 min**

Barnehager

Emmaus barnehage (1-5 år)	**5 min**
235 barn	0.4 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 å...	**5 min**
100 barn	0.4 km
Steinhagen barnehage (1-5 år)	**8 min**
60 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breivig/Lervig søndre	2 112	1 202
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rosenli balløkke	9 min
Midjord idrettspark	10 min
Storhaug Treningssenter (STS)	3 min
SATS Storhaug	9 min

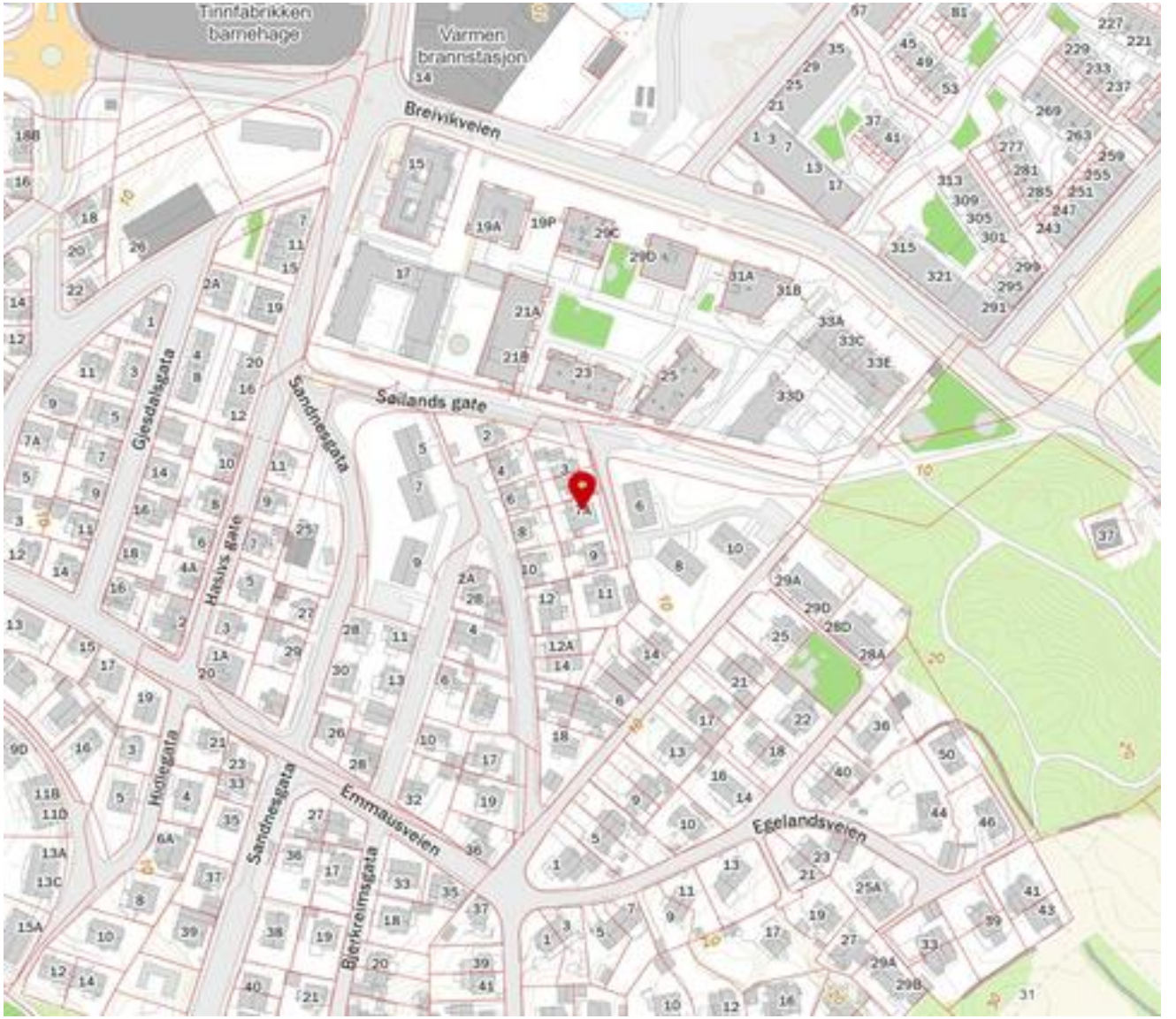
«Det er et veldig kjekt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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 2025

Tilstandsrapport

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 54, bnr. 752, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3171 **Referansenummer:** UI9711

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Alu renner og nedløp fra byggeåret.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Konstruksjonen ligger under en annen seksjon og er derfor ikke kontrollert innvendig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting med betong heller.
Trapper i tre med ståltrinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gasspeis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Berederene er fra 2008 og 2009.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drens fra byggeår.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

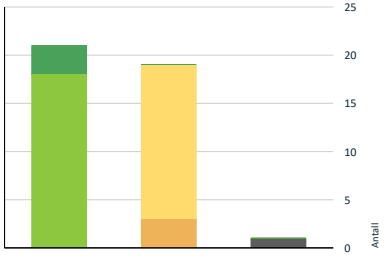
Underetasjen er beskrevet som kjellerrom på tegninger. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

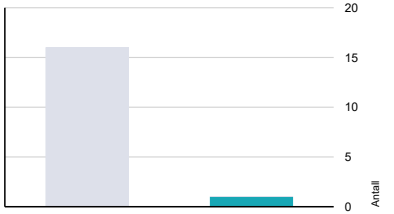
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

Noen utvendige bygningsdeler er kun kontrollert i forbindelse med den aktuelle seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Alu renner og nedløp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen plasser er avstanden mellom musebånd og kledning såpass stor at funksjonen er svekket.
Det er noe manglende ventilering over vannbordet til skyvedør og vindusfelt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere musebørste.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen ligger under en annen seksjon og er derfor ikke kontrollert innvendig.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen esinger og sprekker i noen av vindusforingene. Det var ingen målbare fuktindikasjoner på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med betong heller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tresøyler under trapp har merker etter slitasje(iflg eier skyldes dette katter som har klatret på søylene). Treverket er oppskrapet/mer porøst og mer utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av noen av disse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Trapper i tre med ståltrinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser har stedvis litt bom/manglende heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis.
Denne er ikke kontrollert av undertegnede. Tg er satt med bakgrunn i alder og at funksjon er ivaretatt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. I dette tilfellet ble det målt ca 7%.
Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan

Tilstandsrapport

være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg. Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampsperre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis i hjørnet av dusjen.
Silikonfuger i dusjen har stedvis litt svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Huller etter eldre innfestning over vask bør tettes og jevnlig kontrolleres/etterfylles med egnet silikon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karmlistene til døren har esinger/fuktmerker i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Silikonfuger i dusjen har stedvis litt svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l. Soppen kan fjernes med de rette rengjøringsmidlene eller ved å bytte fugen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje i benkeplate foran vasken, noen skapdører står litt skjevt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Evt nærmere kontroll av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Berederene er fra 2008 og 2009.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

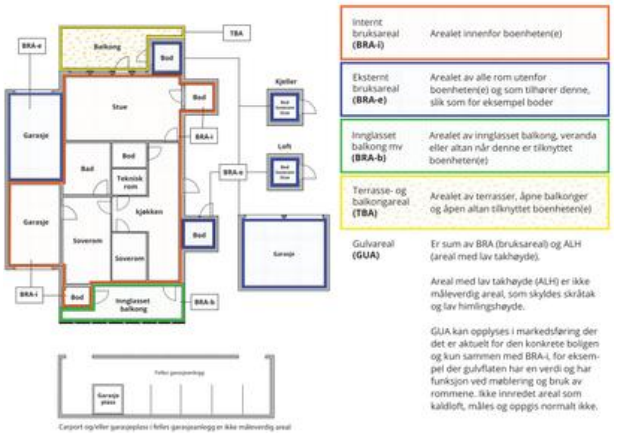
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	66			66	
Underetasje	63			63	
SUM	**129**				
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken		
Underetasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Underetasjen er beskrevet som kjellerrom på tegninger. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke ivaretatt innvendig tilkomst mellom etasjene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	125	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Michael Chimaeze Ekeogu Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	752		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Syreveien 7 A

Hjemmelshaver
Jensen Michael Chimaeze Ekeogu, Thoresen Monica Hekne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Del av tomannsbolig beliggende på Storhaug.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.05.2025		Gjennomgått		Nei

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Syreveien 7 A, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 752
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UI9711

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thoresen, Monica Hekne	9578-5999-4-3159098	2025-05-14 17:51:23
Jensen, Michael Chimaeze Ekeogu	9578-5999-4-2838837	2025-05-14 19:25:35

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
43-0131/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Syreveien 7A, 4015 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Monica Hekne Thoresen, Michael Chimaeze Ekeogu Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2020

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21636009
Forsikret i: Fremtind

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: Skiftet to fliser (riss) på bad, utført av faglært. Også byttet baderomsmøbler ved hjelp av egeninnsats. 1.etg. Kristjan Lura mur og flis, 2025

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?
Nei

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Elektriker demontert og montert opp igjen lampe på bad i kjeller som del av forsikringssak.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt opp frittstående bod på gårdsplass. Avklart med nabo.

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: KAPH entreprenør, 2021. Forsikringssak som resulterte i at vi byttet fliser og parkett i 1etg etter vannlekkasje. Åpnet først opp i tak på bad i u.etg, men ble utbedret ved å ta opp gulv i 1.etg.

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?

Ja

Beskriv: Det har vært skiftet ut 2 fliser på badet som er byttet av murer/flislegger grunnet riss i flisene.

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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? byggetegninger fra 2008.

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?

Nei

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

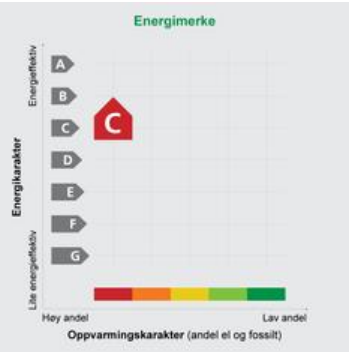
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0131/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Syreveien 7 A
Postnr	4015
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	54
Bnr.	752
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	4882989
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1086171
Dato	12.01.2020



Innmeldt av	Eirik Adsem

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Syreveien 7 A
Postnr/Sted: 4015 STAVANGER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 12.01.2020 20:48:19
Energimerkenummer: A2020-1086171
Ansvarlig for energiattesten: Eirik Adsem
Energimerking er utført av: Eirik Adsem

Gnr: 54
Bnr: 752
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnr: 4882989

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

19/11956

VEDTEKTER FOR SAMEIET SYREVEIEN 7A OG 7B

§ 1 Selveierandelene

Eiendommen Syreveien 7A og 7B Gnr 54 Bnr 752 i Stavanger kommune er overensstemmelse med offentlig godkjent oppdelingsbegjæring delt opp i 2 selveierseksjoner.

Selveierandelene og deltagerinteresser i sameiet kan ikke skilles. Således medfører erververlse av selveierandel både rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt, skjøte, oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og i disse sameievedtekter.

§ 2 Fordelingsliste / Eierandel

Seksjon 1
Leilighet Syreveien 7A
Grunnplan vist på vedlagt plantegninger samt fordeling av uteareal som vist på vedlagt fordeling av uteareal, parkeringsplasser.
Indremål 104,3 m2

Seksjon 2
Leilighet Syreveien 7B
Grunnplan vist på vedlagt plantegninger samt fordeling av uteareal som vist på vedlagt fordeling av uteareal, parkeringsplasser.
Indremål 130,6 m2

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og å foreta administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art, samt å besørge en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk slik denne ar angitt i seksjoneringsbegjæringen av eierseksjonssameiet. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

Sameierne har ikke forkjøpsrett på øvrige eierseksjoner og/eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 4 Eiendomsrett, bruksrett og omsetning

Hver sameiers andel tilhører den enkelte eier med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med eventuell(e) parkeringsplass(er) og uteplass som er beskrevet i hans/hennes kjøpskontrakt. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til, er i disse vedtekter senere kalt seksjoner.

Hver sameier har rett til å disponere over sin eierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin eierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Ved bruk av seksjoner er den enkelte sameier forpliktet til å følge vanlige ordensregler, foreta god husorden og overholde de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

En seksjon må ikke disponeres slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies i tråd med disse vedtekter og til enhver tid gjeldene lover og regler.

Overdragelse av eierandel skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse er inngått.

§ 5 Vedlikehold og bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgifter) så som forsikringspremie (omfatter ikke innboforsikring), kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har, jf. oppdelingsbegjæringen.

Det ytre vedlikehold besørges og bekostes i fellesskap av eierne av seksjonene og fordeles etter andelens størrelse, i henhold til sameiebrøken.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder for eventuelle tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett over antatte fellesutgifter.
Budsjettet vedtas av sameiermøtet. Den enkelte sameier skal på grunnlag av budsjettet, innbetale et a-konto forskuddsbeløp innen den 1. i hvert kvartal.

Endelig avregning av fellesutgifter finner sted etter at årsregnskap er gjort opp. Endelig årsregnskap skal foreligge innen 1. mai i det påfølgende år.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter etter krav om dette er mottatt, anses som vesentlig mislighold av disse vedtekter.
Alle forhold som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6 Disponering av fellesareal

Parkeringsplasser

Hver enkel seksjon har tildelte parkeringsplasser.
Hver seksjon har ansvar for å holde orden på tildelt parkeringsplass og det skal gjennomføres en vår og høst rengjøring av hele felles området.

Bossdunker

Det er avsatt et fellesområde for bossdunker. Hver av seksjonene har annen hver måned ansvar for å holde orden i bossdunker som å plukke papir og vaske bossdunker.

§ 7 Ordensregler

Sameier og eventuelle leietakere plikter å følge de enhver tid fastsatte ordensregler og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Den enkelte seksjon skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som ikke dekkes av fellesforsikringer, må seksjonseieren besørge utbedret på egen regning, uten opphold. Hvis slik utbedring ikke finner sted innen rimelig fastsatt frist er forholdet å betrakte som et mislighold av disse vedtekter.

Dersom seksjonenes beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husregler fastsatt av sameiet, er forholdet å anse som et vesentlig mislighold av disse vedtekter.

§ 8 Sameiernes rett til fasadeendringer m.v.

Den enkelte sameier må ikke uten godkjennelse av styret, montere utvendig utstyr eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende den enkelte boenhet.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning slike forandringer ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade og ulempe for andre sameiere.

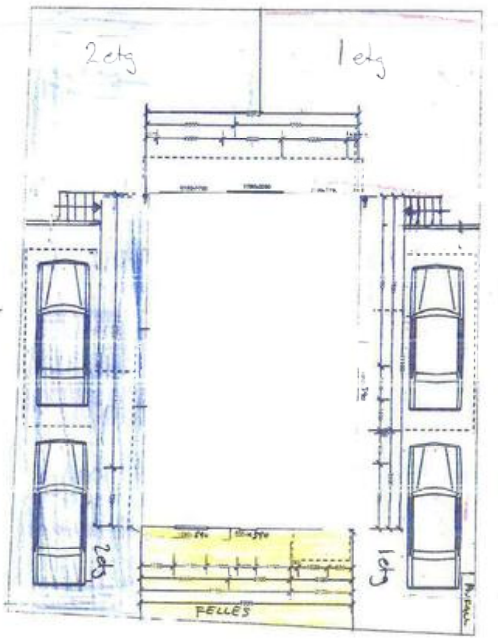
Av hensyn til at det bør være i sameiets interesse at fasadene er penest mulig, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig og estetisk betydning, f.eks. markiser, vinterhager, utebelysning, flagganretninger o.l.

§ 13 Mislighold av betaling av fellesutgifter.

Hvis en sameier ikke betaler det i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive det forfalte krav.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER

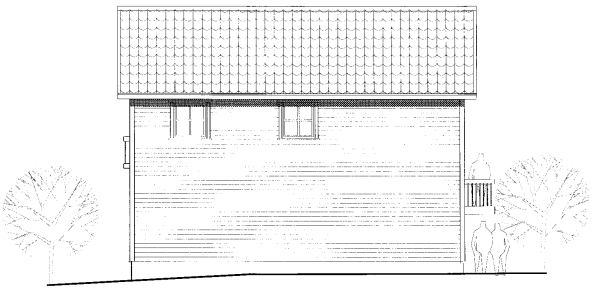
UTEOMRÅDET



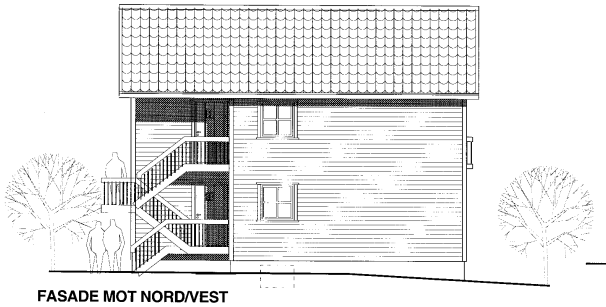
2 etg S. NR 2
1 etg S. NR 1
Felles
AvFALL



MOT NORD/ØST



FASADE MOT SØR/ØST



FASADE MOT NORD/VEST



MOT SØR/VEST

Dato 20 SEPT. 2007
Dnr. 07/9153 Jnr. 46513/07
KB L42

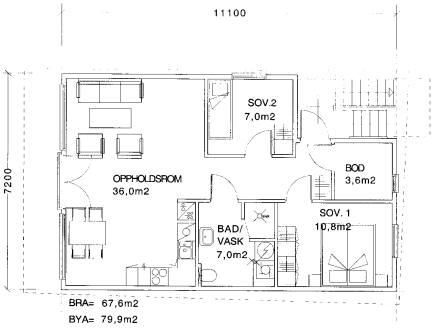
FASADER

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Tiltakshav	[redacted]			
Byggepla				
Tegn.:				

Bettikon
Arkitekter, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeledelse
Solhøgda 2, 4340 Bryne
Tlf 51 485522, Faks 51 483619, E-post: bettikon@online.no

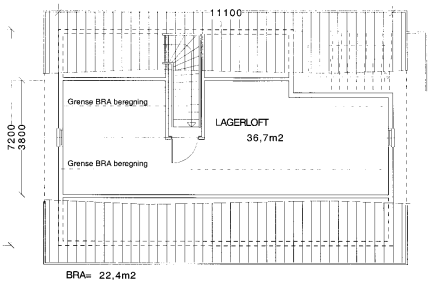
Godkjent: | Arkivnr.
Mål 1:100 | Tegn. nr. 061130- 02 | Rev.
Dato 070516

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as



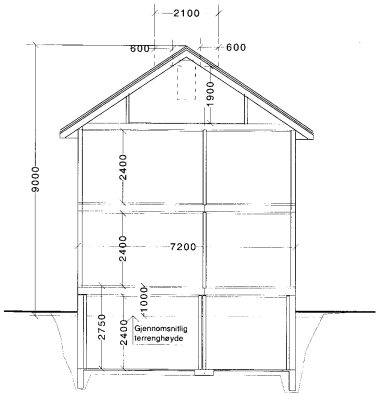
BRA= 67,6m2
BYA= 79,9m2

PLAN 1. ETASJE

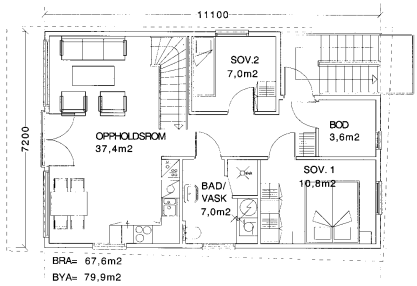


BRA= 22,4m2

PLAN LOFT



SNITT



BRA= 67,6m2
BYA= 79,9m2

PLAN 2. ETASJE

Dato 20 SEPT. 2007
Dnr. ..... Jnr. .....

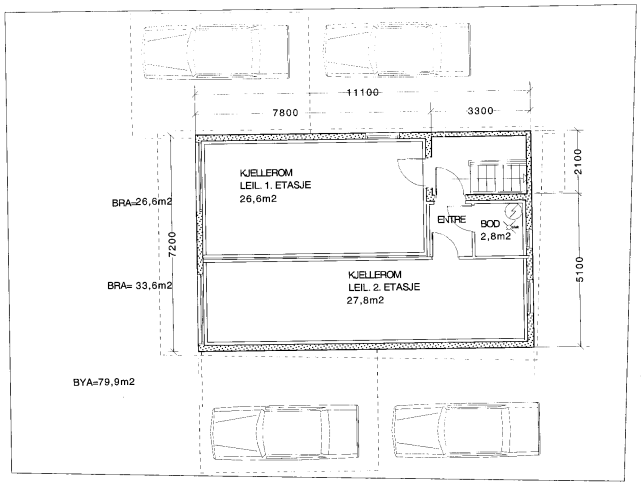
PLANER
OG SNITT

A		Justert snitt	oø	070516
Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Tiltaks	[redacted]			
Bygge				
Tegn.:	oø	Erst. for	Erst. av	

Bettikon
Arkitekter, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeledelse
Solhøgda 2, 4340 Bryne
Tlf 51 485522, Faks 51 483619, E-post: bettikon@online.no

Godkjent: | Arkivnr.
Mål 1:100 | Tegn. nr. 061130- 01 | Rev. A
Dato 070420

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as



PLAN UNDERETASJE

Dato 20 SEPT. 2007
Saksnr. 07/3153 Jnr. 46513/07
Kart L42

PLAN U-ETASJE

A	Revidert dør	øø	070516
Rev.	Ant.		
Tiltakshaver:	[redacted]		
Byggeplass:			
Tegn.: øø	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:	Arkivnr.		
Mål 1:100	Tegn. nr. 061130- 00		Rev. A
Dato 070420			

Arkitektør, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeledelse
Solhegda 2, 4340 Bryne
Tlf 51 485522, Faks 51 483619, E-post: bettikon@online.no

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Engelsvoll bygg AS
Kalvahagen 2
4355 KVERNALAND

Dato: 17.02.2022
Saksnummer: 22/01562-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr - 54/752 -tomannsbolig

Byggestedsadresse Syreveien 7 A og B
Ansvarlig søker Engelsvoll bygg AS
Tiltakshaver

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 14.02.2022.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24.10.2007. Ferdigattesten erstatter ferdigattesten datert 18.01.2022*(pga feil ansvarlig søker i dokumentet)*

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Oddvar Wersland
saksbehandler

Kopi til: Bygg & Prosjekt Service AS,

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

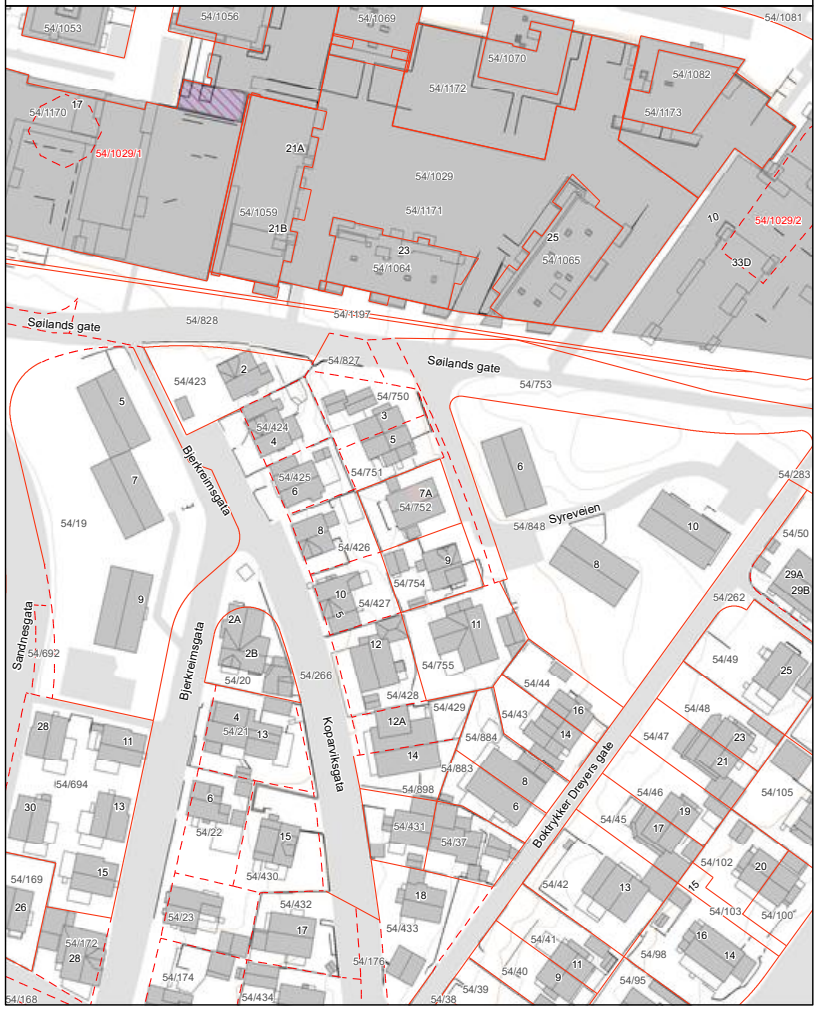

Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 07.04.2019
Målestokk: 1:250
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 752
Vedlegg 1 av 4
54/753
54/423
54/424
54/750
54/425
54/751
Felles tomt
Bjerkreimsgata
Syreveien
54/752
54/266
54/426
54/754
54/266
54/427
© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Grunnkart

Adresse: Syreveien 7A, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/752/0/1
Dato: 2025-05-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

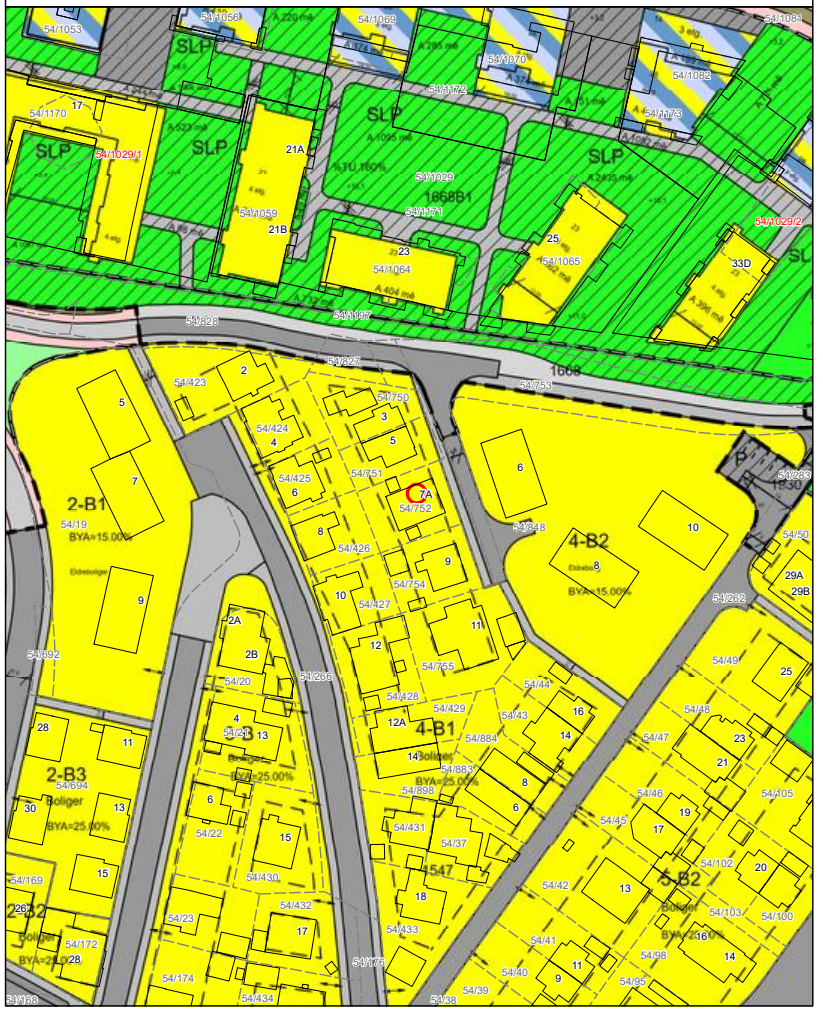
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Syreveien 7A, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/752/0/1
Dato: 2025-05-06
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1547
Ikrafttredelsesdato: 3.3.1997

Stavanger kommune

N

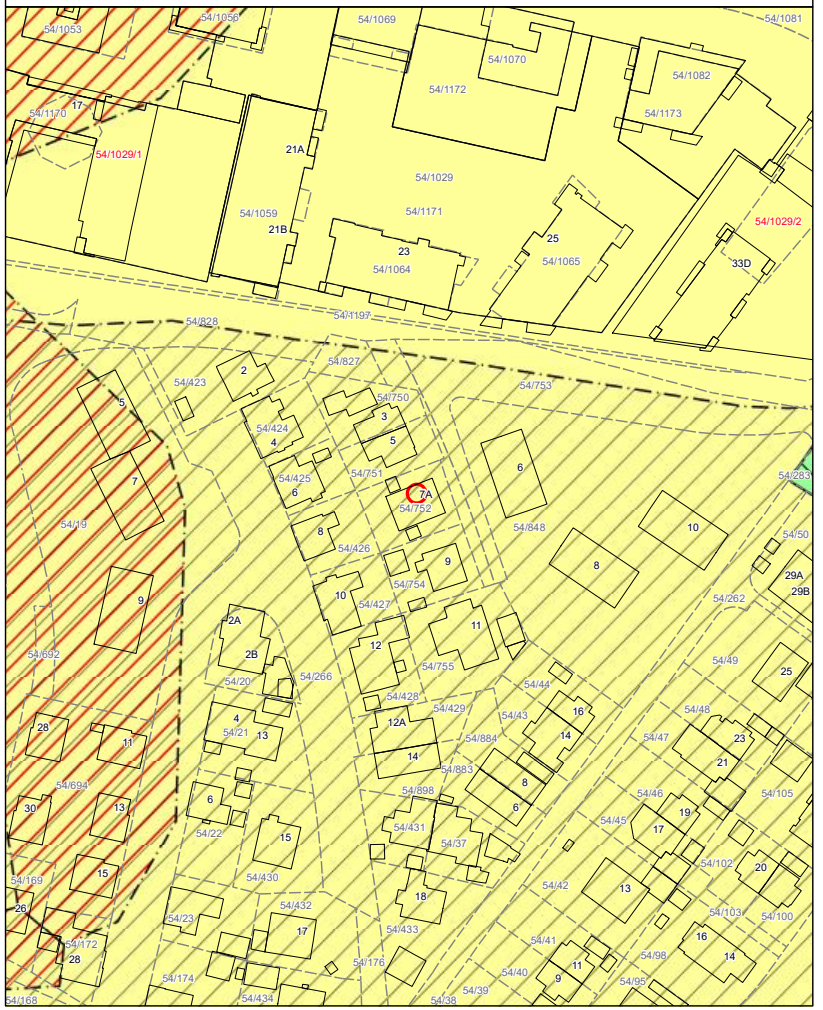


Kommuneplan

Adresse: Syreveien 7A, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/752/0/1
Dato: 2025-05-06
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1547 FOR EMMAUS/EGELAND.
OMRÅDET BEGRENSES AV ROSENLI, RYFYLKEGATA OG SØILANDSGATE

Datert 22.04.1996.
Revidert 30.10.1996.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 03.03.1997 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

*****

Pgf. 1. Formål

Pgf. 1.1.
Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder områdets særpregede miljø gateløp, hager og grøntområder.

Reguleringen skal dessuten gi grunnlag for byfornying med vedtak om utbedringsprogram..

Pgf. 2. Fellesbestemmelser

Pgf. 2.1.
Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på plankart. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense.

Pgf. 2.2.
Bebyggelsen kan nyttes til boligformål samt tilhørende garasje der ikke annet fremgår av plankartet.

Pgf. 2.3.
Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.

Pgf. 2.4.
Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter kommunens skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf. 2.5.
Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.

Pgf. 3. Boligformål - generelle bestemmelser

Pgf. 3.1.
Ny bebyggelse for boliger tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygget areal (BYA). Enkelteiendommer med høyere grad av utnytting enn angitt som øvre grense for et kvartal eller område skal betraktes som ferdig utbygget. Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer.

Pgf. 3.2.
Der annet ikke er sagt, tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Ved evt. ombygging/nybygg månorm for parkering/biloppstillingsplass oppfylles på egen grunn.

Pgf. 3.3.
Eventuelt gjerde mot gate skal fortrinnsvis være grønn hekk. Tregjerde eller steinmur kan etter nærmere vurdering tillates.

Pgf. 3.4.
Eventuelle terrasser skal anlegges på bakkenivå Terrasser på søyler tillates ikke.

Pgf. 3.5.
Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje.

Pgf. 3.6.
Ved fornyelse, reparasjon og utskifting av bygningsdeler bør eksteriøret såvidt mulig søkes tilbakeført til opprinnelig stilart, materialbruk og detaljering. Dette gjelder vinduer, dører, dørpartier, fasadekledning, taktekking, listverk o.l. Fasadekledning bør være tre eller pusset mur.

Pgf. 4. Spesialområde 6-S. For eiendommen Egelandsv. 44 skal bygninger og anlegg, pga. antikvarisk og kulturell verdi, bevares som vist på plankart.

Pgf. 4.1.
Eiendommen med bebyggelse vurderes som betydningsfull for nærmiljøet både pga. den spesielle vegetasjonen og det gamle, litt særpregede og velholdte huset. Riving tillates ikke.

Pgf. 4.2.
Eiendommen betraktes som ferdig utbygget. Mindre bygg/tilbygg kan i særlige tilfeller tillates, men byggesøknad må forelegges byantikvaren til uttalelse. Det forutsettes at husets karakter og egenart opprettholdes.

Pgf. 4.3.
Ved fornyelse, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking o.l. skal bygninger tilbakeføres. Sprossevinduer skal ha ekte sprosser, taktekkingsmateriale skal være tegl og fasadekledning tre.

Pgf. 4.4.
Eiendommen kan delvis nyttes til barnehageformål eller lignende.

Pgf. 5. Blandet formål, bolig/erverv

Pgf. 5.1.
Nødvendig utvendig lagring skal legges til egen tomt og innegjerdes. Ved utbygging og nyanlegg skal det avsettes plass til av- og pålessing på egen tomt.

Pgf. 6. Trafikkområder

Pgf. 6.1.
Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

Pgf. 6.2.
Gatestrekningen i Bjerkreimsgata, som er regulert for gatetun, skal skiltes og opparbeides etter egen gatebruksplan.

Pgf. 7. Friområder

Pgf. 7.1.
Områdene skal nyttes som park og lekeplasser. Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek kan tillates.

Pgf. 7.2.
Eventuelle støyskjermingstiltak i form av voll eller skjerm skal byggemeldes.

Pgf. 8. Vegetasjon

Pgf. 8.1.
Verdifulle trær, trerekker og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg.

Pgf. 8.2.
Følgende vegetasjon, som vurderes å være av betydning for nærmiljøet eller vurderes å ha "landemerke"- kvaliteter, er inntegnet på plankartet og skal bevares. Lønnealléen i Rosenli kvartal 7, eldre rad med lønnetrær i kvartal 6, tregruppe innen kvartal 6 bestående av lønn, furu og alm, hengebjørk i kvartal 3. Enkelttrær kan bare skiftes ut v/sykdom o.l. og etter anbefaling av parksjefen.
Tillatelse til graving eller fylling nærmere større trær enn 3 meter kan kun gis dersom eksisterende ledninger ligger nærmere. Ny beplantning må ikke komme i konflikt med eksisterende ledningsnett.

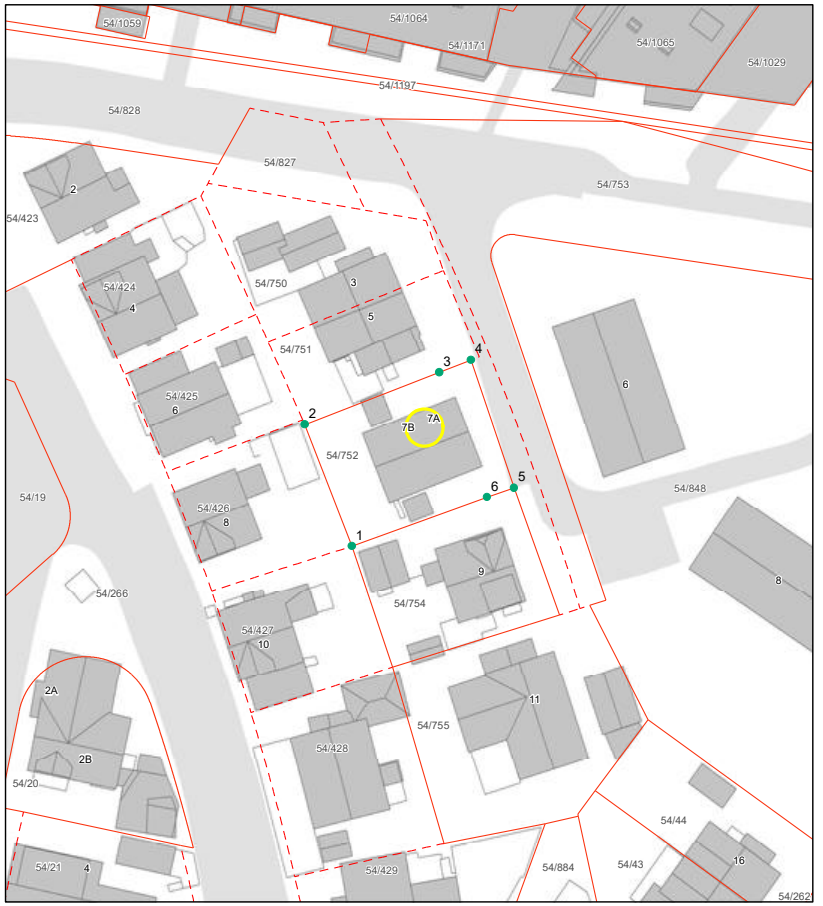
Eiendomskart med grenser

Adresse: Syreveien 7A, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/752/0/1
Dato: 2025-05-06
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 : 6.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540589.03679	313779.466716	Ikke spesifisert	15.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6540603.32979	313773.901919	Ikke spesifisert	17.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6540609.48574	313789.753226	Ikke spesifisert	4.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6540610.94297	313793.475677	Ikke spesifisert	15.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6540595.91463	313798.546278	Ikke spesifisert	3.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6540594.77929	313795.395393	Ikke spesifisert	16.98	Umerket		Terrengmålt	13	0

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, Thea Edland og Michelle Høiland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 43-0131/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Syreveien 7A 4015 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 54, bnr 752, snr 1 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no