NORDVIK

Småvollen 8

2 soverom | 217 kvm | Enebolig



Velkommen til

Småvollen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.02.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med utsikt og dobbel garasje, stor og solrik terrasse, familievennlig beliggenhet og ettertraktet nabolag

Prisantydning	**7 850 000,-**
Omkostninger	**197 630,-**
Totalpris	**8 047 630,-**
BRA-i	**217 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

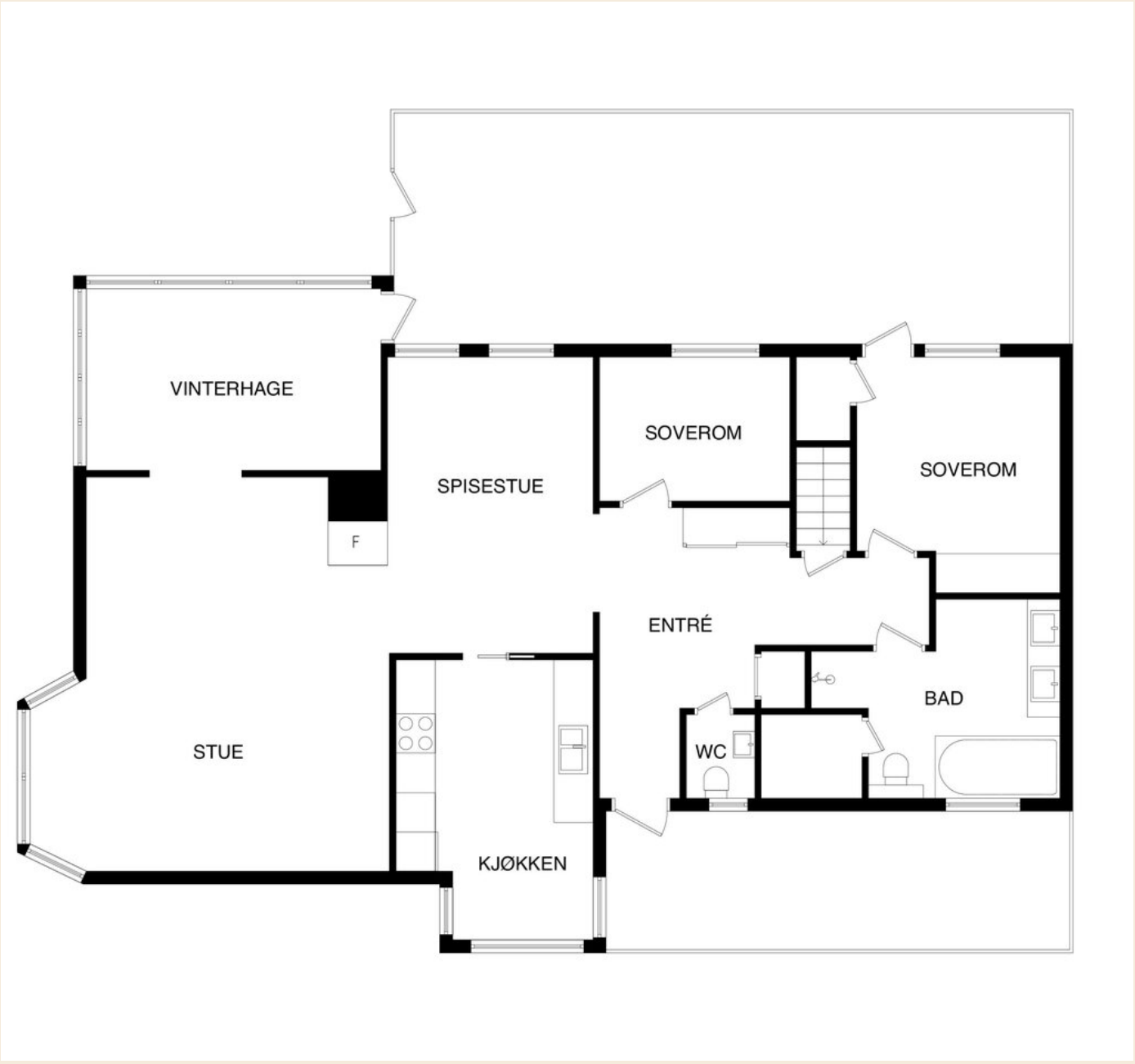
Kort fortalt

Småvollen 8 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde med rolig og familievennlig atmosfære. Eiendommen har gode solforhold, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til skole, barnehage, dagligvare og flotte turområder.

- Lys og romslig stue med flott utsikt mot fjord og fjell
- Moderne peis som skaper lun atmosfære
- Hovedsoverom med utgang til terrasse
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- Helfliset bad med dobbel servant, badekar og separat dusj
- 52 kvm solrik terrasse, perfekt for sosiale sammenkomster
- Skjermet og privat uteområde med lite innsyn
- Stort gårdsrom med dobbelgarasje og elbillader
- Pent opparbeidet tomt

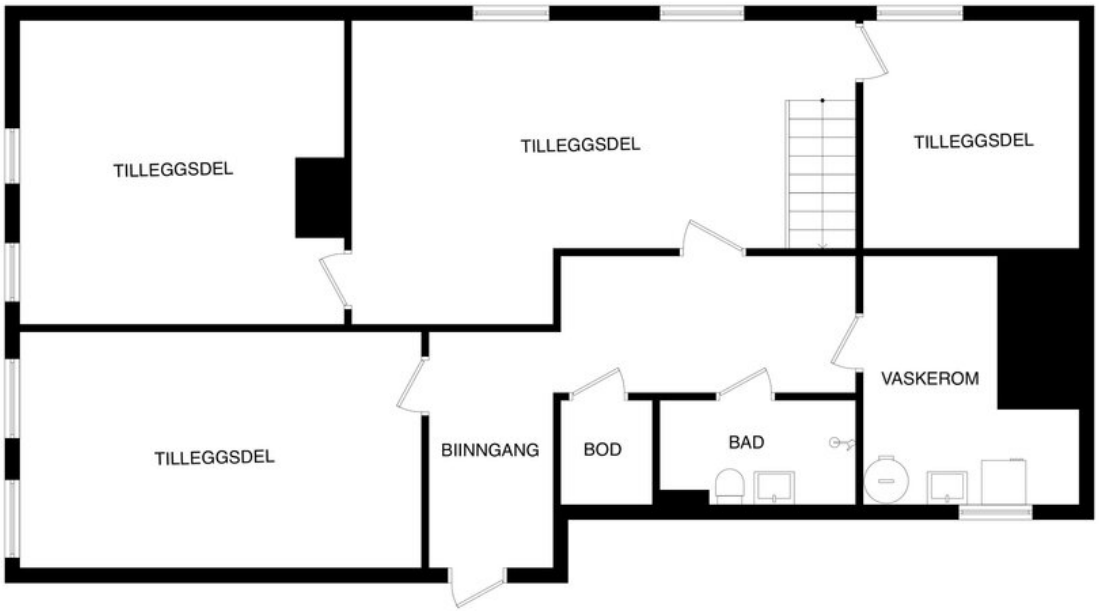
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 146 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm



Lys og romslig stue med store vindusflater og en behagelig, luftig romfølelse.





Romslig TV-stue med store vindusflater og god møbleringsfrihet.

Innbydende oppholdsrom med åpen løsning mot spiseplass og flott peis som skaper lun stemning.





















Moderne peis sentralt plassert i oppholdsrommet gir både varme og stemning.





Lys og innbydende spiseplass med god plass til langbord.



23751169173269










80%





Dobbel servant og rikelig med skapplass. Helhetlig flisvalg og downlights i himling gir et moderne uttrykk.





Innbydende badekar, perfekt for avslappende kvelder.

Praktisk og stilren dusjsone med glassdør og moderne flisvalg.



Kjeller er innredet i senere tid og omgjort fra tilleggsdel til hoveddel- bruksendringene er ikke godkjent av kommunen.





Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue, soverom, bad og kontor ikke er godkjent rom for varig opphold.








ARNIESAYS
OSLO









Enebolig i hyggelig og veletablert nabolag med gode solforhold.





Innbydende og skjermet inngangsparti med belegningsstein og hyggelig sitteplass.

Solrik og skjermet hage med plen og direkte adkomst til terrasse.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0180/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Småvollen 8, 4017 STAVANGER
Gnr 18, bnr 693 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Leif Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
7 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
196 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
197 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
217 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 047 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 067 330,- (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
1970

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 217 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 246 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Bi-inngang, gang, trapp, vaskerom, to boder og tilleggsdel innredet som to soverom, bad, kjellerstue- ikke godkjent.
Total BRA: 100 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entre/gang, trapperom, toalettrom, to soverom, bad, kjøkken, stue, bod.
BRA-e: 29 kvm. Garasje
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 52 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 100 m2. Takhøyde målt i gang kjeller 2, 12 m2. Takhøyde målt i soverom kjeller 2, 02 m. Garasje 29 m2 er tatt med som eksternt areal. Terrasse/platting på bakke inklusiv trapp 52 m2. 1 etasje er målt til 117 m2.

Solforhold
Utmerket solforhold på tomten.

Innhold
Kjeller: Bi-inngang, gang, trapp, vaskerom, to boder og tilleggsdel innredet som to soverom, bad, kjellerstue- ikke godkjent.
1. etasje: Entre/gang, trapperom, toalettrom, to soverom, bad, kjøkken, stue, bod, garasje og terrasse.

Standard
Velkommen til Småvollen 8! Boligen har en romslig entré med gjennomgående parkett og god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe, som gir et innbydende førsteinntrykk og en naturlig, åpen overgang til oppholdsrommene. Videre åpner det seg en lys og romslig stue med store vindusflater som skaper en behagelig, luftig romfølelse og fremhever den flotte utsikten mot nærområdet, med fjord og fjell i bakgrunnen. Stuen har god møbleringsfrihet og rom for naturlig soneinndeling med både sofagruppe og TV krok.

I tilknytning til stuen ligger en lys og trivelig vinterhage med store vindusflater. Vinterhagen har direkte utgang til terrassen, som byr på en skjermet og privat uteplass med svært gode solforhold, nydelig utsyn og god plass til langbord. Ideelt for sosiale sammenkomster.

Spisestuen fremstår lys og innbydende, med god plass til større spisebord. En moderne peis er sentralt plassert i oppholdsrommet og bidrar med både varme og hyggelig atmosfære. Kjøkkenet er tidløst utformet med god skap og benkeplass, effektiv arbeidsflyt og integrerte hvitevarer, samt hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet.

Hovedsoverommet er romslig, har plass til dobbeltseng og har direkte utgang til terrassen. I tillegg tilbys en praktisk garderobeløsning med god oppbevaringsplass og oversiktlig innredning. Soverom 2 er lyst og trivelig med godt dagslys fra vindu, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet har et moderne uttrykk med helhetlig flisvalg, downlights i himling, dobbel servant og rikelig med skapplass. Her finner du både et innbydende badekar for avslappende kvelder og en stilren dusjsone med glassdør. I tillegg er det et separat gjestetoalett med servant.

Kjeller er innredet i senere tid og omgjort fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringene er ikke godkjent av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue, soverom, bad og kontor ikke er godkjent rom for varig opphold.

Innvendig:
Kjeller. Teppe, laminat og tre-plank på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.
1 Etasje. Parkett og laminat på gulv. Malt vegg og tak.

Parkering
Dobbelgarasje, samt parkering i gårdsrom med elbillader.

Modernisering og påkostninger
Selger kan opplyse om følgende moderniseringer og påkostninger:
2007 - nytt bad 1 etasje med membran, fliser og innredning.
2020 - byttet yttertak med takpapp, lekter og takstein.
2020 - nye takrenner og nedløp.
2020 - ny batterilader til bil.
2023 - ny varmepumpe.

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: Forus rør - Bad oppe

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Husker ikke, men tror det

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dette ble gjort i 2007, har ikke dokumentasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak skiftett av byggmester Bob 2020

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: drenering på nedsiden av huset

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe, Elbil Lader Endel arbeid i huset som jeg ikke husker dato på

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rønning 2020

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utføres på mandag av Nordbø maskin, arbeid på ledningsnettet. Det er lekasje i
gården på småvollen 4. Dette kan medføre kostnad på meg, vet dette i løpet av tirsdag 17 feb 2026

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: Vet ikke, det ble gjort ca 1986

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke gjort

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: vet ikke

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Arbeid utført av varmesenteret

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)
Ja
Beskriv: Nedre vegg var det fuktskader

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: 2 punkterte vinduer

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk ved terrassedør, beskrevet i takstrapport

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Se tidligere beskrivelse på arbeid 16-17 feb 26

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: takstrapport 2026

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

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:

Grunnmur med sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende og stående trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass.
Saltak med preste takstoler tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

- Yttervegger:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Bytte av dårlig kledning må påregnes.
Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm.
Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innkledd konstruksjon. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

- Skorstein over tak:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Takbeslag, inkludert pipebeslag, bør inspiseres årlig og vedlikeholdes etter behov. Generelt kan man forvente at beslag har en levetid på 20-30 år. Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres.
Intervall 20 - 35 år.

- Takkonstruksjon og loft:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at damp-sperre på den varme siden er intakt og uten hull.
Det bør monteres isolerte/tette dør til loft for å hindre at varm luft komme opp på loft og

kondensere bak isolasjon/konstruksjoner.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn:
Ved enkel nivellering i stue i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 1, 1 cm.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 4 cm. Stedvis noe knirk.

- Kjøkken, overflater og innredning:
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Kjøkken fungere med dette avviket, bytte av kjøleskap kan vurderes.

- Kjøkken, avtrekk:
Anbefalte tiltak avtrekk:
Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

- Avløpsrør:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer. Det anbefales å isolere luftekanal på kalt loft for å unngå kondensering.
Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

- Oljetank:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales at oljetank tømmes, renses (saneres), demonteres og fjernes av fag-firma, eventuelt kuttes opp og bæres ut stykkevis. Utgifter til fjerning vil tilkomme.

- Varmtvannsbereder:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.
Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

- Våtrom, bad kjeller: Membran, tettesjikt og sluk:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

-Våtrom, bad kjeller: Sanitærutstyr:
Oppsummering av sanitærutstyr:
Det registreres sen fylling på toalett. Utstyr i klosett-cisterne har en forventet brukstid på 15 - 30 år.
Noen fukt-merker på speil-skap. Fremstår elles med normal slitasje.

- Våtrom, bad kjeller: Ventilasjon:
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

- Våtrom, bad 1. etasje: Overflater:
Oppsummering av overflater:
Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 6 mm. Del av gulv er flatt uten fall. Ved dusjing og annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.
Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.
Vindu og dør er plassert i våt-sone over badekar TG 2.
Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning.
Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.
Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll TG IU. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Riss i fuger er observert.

- Våtrom, bad 1. etasje: Membran, tettesjikt og sluk:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Bad er slutten av forventet brukstid og vil overgå sin forventet brukstid i tiden som kommer. Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger

- Våtrom, bad 1. etasje: Sanitærutstyr:
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning

- Våtrom, bad 1. etasje: Ventilasjon:
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for planering av terreng. For utbedring av drenering vil prisoverslag være over 500 000 kr. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes. Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplist. Der den ikke er

synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.
Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

- Grunnmur og fundament:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av forholdet og behov for tiltak. Det må påregnes å fjerne masse på utside og på-foret vegg på innside av sprekk og tiltak med prisoverslag vurderes deretter. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av masse og vegg for vurdering. Eventuelt tillegg for utbedring vil tilkomme.
Kostnadsestimat 20 000 - 100 000

- Rom under terreng:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales at treverk i kjellerstue fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne mur-konstruksjoner med god utlufting. Forhold må ses i sammenheng med sprekk i grunnmur og drenering.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av innvendig vegg i kjellerstue med gjennoppbygging.
Kostnadsestimat 100 000 - 200 000

- Vinduer og dører:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det gjøres oppmerksom på at flere vindu og ytterdører har overgått sin forventet brukstid.
Bytte av vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk vindu i kjeller.
Kostnadsestimat 20 000 - 100 000

- Våtrom, vaskerom:
Anbefalte tiltak;
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Alternativ montere automatisk vannstoppesystem.
Renovering på påregnes for å nå dagens krav til våtrom.
Prisoverslag på renovering/oppgradering av vaskerom og er sjablongmessig. Ved eventuell oppgradering må det påregnes å bytte sluk og avløpsrør i gulv (sluk i støpe-jern fra byggeår).
Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

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
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
D - gul
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
- Varmepumpe
- Vedpeis
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 44 286 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 736,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastdel renovasjon kr. 2 257,-
- Restavfall 120L kr. 3 318,-
- Fastdel vann kr. 2 645,-
- Stipulert vann kr. 3 069,-
- Feiing og tilsyn kr. 450,-
- Fastdel avløp kr. 3 618,-
- Stipulert avløp kr. 4 379,-

Totalsum kommunale avgifter kr. 19 736,-

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 287 598,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 150 393,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 7499823

TV/Internett/Bredbånd
Lyse Bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 437 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Tomtegrenser er ikke kontrollert. 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.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Småvollen 8 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Kristianslyst i Stavanger. Et etablert og rolig boligområde med nærhet til både natur og byliv. Området er kjent for sitt trygge bomiljø, lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, barnehager og skoler innen kort avstand, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Det er gode kollektivforbindelser med buss, samt kort kjøretid til Stavanger sentrum, Forus og øvrige arbeidsplasser i regionen.

For den aktive byr Åsen og omkringliggende områder på flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Kort vei til turstier og friområder på Ullandhaug gir gode forhold for både gåturer, løpeturer og sykling. I tillegg er det kort avstand til sjø og badeplasser, blant annet ved Vaulen, som er et populært utfartssted i sommerhalvåret.

Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener, rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter, servicetilbud og kulturtilbud i Stavanger sentrum.

Bebyggelse
Tre og mur - se tilstandsrapport

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.09.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Attest fra ingeniørvesenet
2. Planerings- og oppfyllingsarbeide

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes

ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelser og det som fremgår av byggemeldte og godkjente tegninger. Tegninger fra byggeår viser kjeller som uinnredet rom, mens kjeller i dag er innredet med to soverom, bad, kontor og kjellerstue. Det er ikke kjent om det er søkt eller gitt tillatelse til bruksendring, og samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak er ikke undersøkt.
Rommene i kjeller har begrenset dagslysflate og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til rom for varig opphold. For å ivareta krav til rømning anbefales det å sikre at avstand fra gulv til underkant karm/innstigningshøyde ikke overstiger 1,0 m. Videre må rømningsvindu ha minimum bredde 0,5 m og minimum høyde 0,6 m, og summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Endring fra bod/oppbevaringsrom (tilleggsdel) til oppholdsrom (hoveddel) er søknadspliktig, og det må i så fall søkes om bruksendring.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "AUKLEND Forslag til endret regulerings- plan for g.nr 18, b.nr 13" med planide: 563, datert 17.02.1970 med arealformål boliger.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1103/18/693:
28.05.1970 - Dokumentnr: 4917 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Forklaring: Det er tinglyst rettighet for Stavanger kommune til å anlegge og vedlikeholde ledninger over eiendommen. Rettigheten følger eiendommen og kan medføre begrensninger i forbindelse med tiltak over berørt område.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. 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.

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

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. 78 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) FOTO kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) STYLING kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) TAKST kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 250,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 950,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 155 840,- 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 24. februar 2026

Megler
Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Megler 2
Ola Sinnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48142228

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

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

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

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

Småvollen 8

Nabolaget Kristianslyst - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen Stavanger (1-10 ...	**4 min**
173 elever, 11 klasser	0.4 km
Vaulen skole (1-7 kl.)	**14 min**
726 elever, 37 klasser	1.1 km
Auglend skole (1-10 kl.)	**18 min**
487 elever, 31 klasser	1.5 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	**5 min**
500 elever, 31 klasser	0.4 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	**23 min**
315 elever, 22 klasser	2 km
Hetland videregående skole	**9 min**
570 elever, 21 klasser	0.8 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna	**7 min**
330 elever, 26 klasser	3.3 km

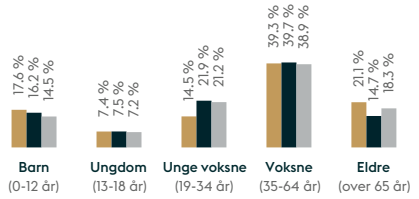
Offentlig transport

Dalsetveien	**6 min**
Linje 11	0.5 km
Mariero stasjon	**22 min**
Linje L5	1.9 km
Stavanger stasjon	**10 min**
Linje F5, L5	5.1 km
Stavanger Sola	**16 min**

Barnehager

Steinerbarnehagen Bukkene Brus...	**4 min**
54 barn	0.4 km
Vannassen barnehage (1-5 år)	**5 min**
34 barn	0.5 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å...	**10 min**
72 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kristianslyst	1 104	484
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hetlandshallen	**3 min**
Timoteiveien balløkke	**3 min**
24/7 Mariero	**8 min**
Trimeriet Stavanger	**18 min**

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Småvollen 8
4017 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Selveier enebolig
Byggeår:	1970
BRA:	246 m^2
BRA-i:	217 m^2
Rapportdato:	1.2.2026 (Gyldig til 1.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	3	19	5	0

Supertakst

GNR: 18 BNR: 693

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Småvollen 8
4017 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39416

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 på grunn av blant annet at inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen.
Grunnmur og fundament	TG 3 på grunn av grunnmur har synlig sprekk på utside og innside av grunnmur. Ytterlig undersøkelse må påregnes.
Rom under terreng	Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Vinduer og dører	TG 3 på grunn av fukt/råteskade på 2 stk vindu i kjeller.
Våtrom: Vaskerom.	TG 3 på grunn av vaskerom er bygget på støpt grunn uten membran, fall og ventilasjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av normal slitasje og alder.
Yttervegger	TG 2 på grunn av det registreres sprekker i fasadene og spredt fukt/råteskade. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert.
Skorstein over tak	TG 2 på grunn av alder på beslag og pipe over tak.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 på grunn av blant annet det er registrert muggsopp/svertesopp på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer i damp-sperre/plast eller kondensering.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 på grunn av noe svelling på laminat på gulv i kjeller, stedvis noe knirk og standardens krav til godkjente måle-avvik.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 på grunn av skade på benkeplate ved vask og front til integrert kjøleskap er ikke festet til dør.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør, sluk og stikkledning som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Oljetank	Det er installert oljetank i vaskerom. Det må påregnes å undersøke med

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	Stavanger Kommune om sanering er påkrevet.
Varmtvannsbereder	TG 2 bereder på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.
Våtrom: Bad kjeller. - Overflater	TG 2 på grunn av blant annet at fall ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv.
Våtrom: Bad kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 membran på grunn av alder og utførelse.
Våtrom: Bad kjeller. - Sanitærutstyr	Det registreres sen fylling på toalett. Noen fukt-merker på speil-skap.
Våtrom: Bad kjeller. - Ventilasjon	Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Overflater	TG 2 på grunn av blant annet del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	Tette-sjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av noe svelling på dør. Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Ventilasjon	TG 2 på grunn av rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegning fra byggeår viser kjeller som uinnredet rom. Kjeller er i dag innredet med soverom og kjellerstue. Det er ikke kjent det er søkt om bruksendring. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstille ikke dagens krav for rom til varig opphold. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverks-høyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.1.2026	**1.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Leif Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Terje Tollefsen**	Telefon:	**91174769**
Firma:	**Teft Eiendom A/S**	Epost:	**terje@tefteiendom.no**
Tittel:		Adresse:	**Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Etter ny forskrift er kontroll av støttemurer, innvendig ildsted, toalettrom, renner og nedløp ikke obligatorisk og er derfor ikke kontrollert.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Småvollen 8, 4017 Stavanger**						
Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**18**	Bruksnr:	**693**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970** - Ref. Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Selveier enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMÅTE
Grunnmur med sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende og stående trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak med preste takstoler tekket med betongtakstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Teppe, laminat og tre-plank på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.
1 Etasje. Parkett og laminat på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad.
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Peis med innsats i stue.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2007 - nytt bad 1 etasje med membran, fliser og innredning.
2020 - byttet yttertak med takpapp, lekter og takstein.
2020 - nye takrenner og nedløp.
2020 - ny batterilader til bil.
2023 - ny varmepumpe.
Opplysning gitt av eier.

KONLUSJON
Bolig med noen oppgraderinger etter byggeår. Boligmasse som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 5 stk. TG 3 og 19 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**100**	**100** Romfordeling: Bi-inngang, gang, trapp, 2 soverom, bad, vaskerom, kjellerstue, bod 2 stk.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**146**	**117** Romfordeling: Entre/gang, trapperom, toalettrom, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, bod.	**29** Romfordeling: Garasje	**0**	**52**
Totalt m²	**246**	**217**	**29**	**0**	**52**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 100 m2. Takhøyde målt i gang kjeller 2, 12 m2. Takhøyde målt i soverom kjeller 2, 02 m. Garasje 29 m2 er tatt med som eksternt areal. Terrasse/platting på bakke inklusiv trapp 52 m2. 1 etasje er målt til 117 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Terreng under terrasse/platting har fall mot bolig.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med sted-støpt betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmurs-plast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Grunnmurs-plast er kun synlig på nedre del av grunnmur. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmurs-flater (vaskerom) som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennom-trengning i grunnmuren

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for planering av terreng. For utbedring av drenering vil prisoverslag være over 500 000 kr. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes. Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplist. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk på utside av vegg.



Sprekker i mur på nedside av boligen.



Sprekk på innside av vegg.



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller	Betong

Grunnmur med sted-støpt betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

TG 3 på grunn av grunnmur har synlig sprekk på utside og innside av grunnmur på synlig del. Det må påregnes å fjerne masse på utside og på-foret vegg på innside av sprekk og tiltak med prisoverslag vurderes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av forholdet og behov for tiltak. Det må påregnes å fjerne masse på utside og på-foret vegg på innside av sprekk og tiltak med prisoverslag vurderes deretter. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av masse og vegg for vurdering. Eventuelt tillegg for utbedring vil tilkomme.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.3 Rom under terreng



Synlig fukt på vegg/gulv i vaskerom.



Fukt-søk i kjellerstue i område med sprekk i mur.



Fukt-søk i soverom.

Type rom under terreng	Innredet
Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger og oppofrede gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom og kjellerstue. Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for utvikling av skader. Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur i vaskerom.

Rommene er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Påf-orede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som damp-sperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/utførte fukt-målinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at treverk i kjellerstue fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne mur-konstruksjoner med god utlufting. Forhold må ses i sammenheng med sprekk i grunnmur og drenering. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av innvendig vegg i kjellerstue med gjennoppbygging.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Takterrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 CM. Platting er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av normal slitasje og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.5 Vinduer og dører



Fukt/råte på kjellervindu.



Fukt/råte på kjellervindu.



Beslag er ikke montert ved terskel til ytterdører og tetting er usikker.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Malt inngangsdør. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Noen vindu i kjeller er byttet 2021 - 2 stk.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Terrassedøren tar i karm/terskel og har behov for justering.

Beslag ved terskel til inngangsdører er ikke montert, vindu i kjeller under balkong er ikke pusset inn og tetting er usikker.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på 2 stk vindu i kjeller.

Vinduer og dører som ikke er byttet har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på at flere vindu og ytterdører har overgått sin forventet brukstid.
Bytte av vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk vindu i kjeller.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.6 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG 2 på grunn av det registreres sprekker i fasadene og spredt fukt/råteskade.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes.

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm.
Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innkledd konstruksjon. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder på beslag og pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takbeslag, inkludert pipebeslag, bør inspiseres årlig og vedlikeholdes etter behov. Generelt kan man forvente at beslag har en levetid på 20-30 år. Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Saltak med preste takstoler.



Synlig fukt-merker i su-tak rundt pipe.



Ved fukt-søk rundt pipe er det ikke registrert unormale verdier.

Type takkonstruksjon	Saltak

Saltak med preste takstoler.

Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Takkonstruksjon, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra kaldt loft. Ved bytte av yttertak ble skjevheter/sig i takkonstruksjon rettet opp.

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Kaldt loft er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er det liten luftespalte mellom su-tak og papp-skuffer/ventilasjon.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja

Fukt-merker i undertak kan være årsakssammenheng med at diffusjonstett plast mellom bolig og loft, ikke er tett, der varm inneluft trekker gjennom åpninger/hull i plasten og kondenserer mot kald overflate i undertaket. Normalt på eldre bygninger. Det er registrert fukt-merker på innvendige overflater rundt pipe. Ved fukt-søk ble det ikke registrert unormale verdier.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Ingen inndekning gjennomføring av luftekanal. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Tak over hagestue er lukket konstruksjon og lufting/konstruksjon er ikke kontrollert TG-IU.



Ved fukt-søk rundt pipe er det ikke registrert unormale verdier.



Tak over hagestue er lukket konstruksjon og lufting/konstruksjon er ikke kontrollert TG-IU.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at damp-sperre på den varme siden er intakt og uten hull.

Det bør monteres isolerte/tette dør til loft for å hindre at varm luft komme opp på loft og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner.

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2020 - byttet yttertak med takpapp, lekter og takstein.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering i stue i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 1, 1 cm.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 4 cm. Stedvis noe knirk.

6.11 Kjøkken





Gass koketopp. Gassflaske står i seksjon på kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp (gass).
Integrert steikeovn i høyt skap.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert kjøl/fys.

TG 2 på grunn av skade på benkeplate, dør til integrert kjøleskap er ikke festet til kjøleskap.
Fremstår eller med normal slitasje TG 1.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken fungere med dette avviket, bytte av kjøleskap kan vurderes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak avtrekk

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Tegning fra byggeår viser kjeller som uinnredet rom. Kjeller er i dag innredet med soverom og kjellerstue. Det er ikke kjent det er søkt om bruksendring. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rom i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstille ikke dagens krav for rom til varig opphold. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverks-høyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør



Sluk i støpe-jern på vaskerom.



Luftrør til kloakk på kaldt loft er ikke isolert.

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør og stikkledning som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader/lekkasje i tiden som kommer. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer. Det anbefales å isolere luftekanal på kalt loft for å unngå kondensering. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Vannledninger



Hovedstoppekran står i vaskerom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Vannrør er ikke fagmessig satt opp. Det er stor avstand mellom klammer.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.15 Elektrisk



Sikringskap står i trapp til kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 14. 05. 2025. Opplysning gitt av eier. Feil og mangler er utbedret og saken er avsluttet datert 20. 08. 2025.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

6.16 Oljetank



Oljetank er plassert i vaskerom.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank **TG-2**

Det er installert oljetank i vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales at oljetank tømmes, renses (saneres), demonteres og fjernes av fag-firma, eventuelt kuttes opp og bæres ut stykkevis. Utgifter til fjerning vil tilkomme.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe ny 2023.

Totalvurdering av varmesentral	TG-1

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015.

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.20 Våtrom: Vaskerom.





Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor i vegg ved varmtvannsbereder uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

TG 3 på grunn av vaskerom er bygget på støpt grunn uten membran, fall og ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vannstoppe-system. Renovering på påregnes for å nå dagens krav til våtrom. Prisoverslag på renovering/oppgradering av vaskerom og er sjablongmessig. Ved eventuell oppgradering må det påregnes å bytte sluk og avløpsrør i gulv (sluk i støpe-jern fra byggeår).

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Yttervegg er synlig ved vaskemaskin og det registreres salt-utslag på grunnmur.



Hull-taking ved varmtvannsbereder.

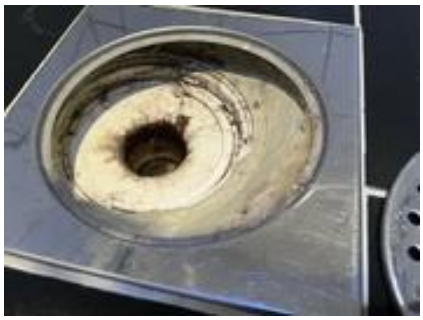
6.21 Våtrom: Bad kjeller.



Våtsoner til dusj går mot dekke i betong mot grunn og innervegger i betong.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei





Arbeid med fliser er ikke ferdigstilt bak toalett.





Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 19 mm. Del av gulvet falt uten fall og ved dusjing vil vann renne utover på gulv. Slukrist ligger høyere enn flis i dusj-sone.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom er i slutten av forventet brukstid. Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det er synlig smøre-membran over klemring. Når membranen ikke er korrekt festet, kan vann trenge inn mellom membranen og sluket. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet., dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med skap. Speil-skap. Toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres sen fylling på toalett. Utstyr i klosett-cisterne har en forventet brukstid på 15 - 30 år. Noen fukt-merker på speil-skap. Fremstår elles med normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende vaskerom. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at vegg mot vaskerom er av betong. Badet har ikke vært brukt de siste 20 årene. Selv om rommet er innredet med dusj-sone, har det ikke vært eksponert for regelmessig dusjing på vegg. Ved bruksendring til aktiv dusj-bruk vurderes det å være risiko for lekkasje.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.22 Våtrom: Bad 1 etasje.







Ved fukt-søk med fukt-indikator er det ikke regisrtert unormale verdier under blandebatteri.



Noe svelling mis-farging på dør.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 6 mm. Del av gulv er flatt uten fall. Ved dusjing og annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

Vindu og dør er plassert i våt-sone over badekar TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning.
Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll TG IU. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Riss i fuger er observert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja





Sluk under badekar.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.
Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at eventuell opp-kant ved terskel er skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Med bakgrunn i alder på tette-sjiktet/overflater er rest-levetiden på rommet usikker. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid og vil overgå sin forventet brukstid i tiden som kommer. Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med skap og skuffeseksjon, Speil. Inn-fliset badekar. Dusj-nisje med dør. Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Noe svelling på dør TG 2.
Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert TG 2.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Leif	9578-5997-4-739840	2026-02-16 08:34:31

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
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
43-0180/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Småvollen 8, 4017 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Leif Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7499823
Forsikret i: Tryg

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: Forus rør - Bad oppe

---

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

Eventuell kommentar: Husker ikke, men tror det

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

Eventuell kommentar: Dette ble gjort i 2007, har ikke dokumentasjon

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak skiftett av byggmester Bob 2020

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: drenering på nedsiden av huset

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe, Elbil Lader Endel arbeid i huset som jeg ikke husker dato på

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rønning 2020

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utføres på mandag av Nordbø maskin, arbeid på ledningsnettet. Det er lekasje i gården på småvollen 4. Dette kan medføre kostnad på meg, vet dette i løpet av tirsdag 17 feb 2026

---

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: Vet ikke, det ble gjort ca 1986

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjenskap

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Arbeid utført av varmesenteret

---

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)

Ja

Beskriv: Nedre vegg var det fuktskader

---

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

Ja

Beskriv: 2 punkterte vinduer

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk ved terrassedør, beskrevet i takstrapport

---

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

Ja

Beskriv: Se tidligere beskrivelse på arbeid 16-17 feb 26

---

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takstrapport 2026

---

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?

Nei

---

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: 43-0180/25

enova

Energiattest



Adresse **Småvollen 8, 4017 STAVANGER**	
Dato for energimerking **21.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262090**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4288319**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **693**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **217,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **218,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 086 kWh**



Småvollen 8, 4017 STAVANGER

Detaljering

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



Småvollen 8, 4017 STAVANGER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

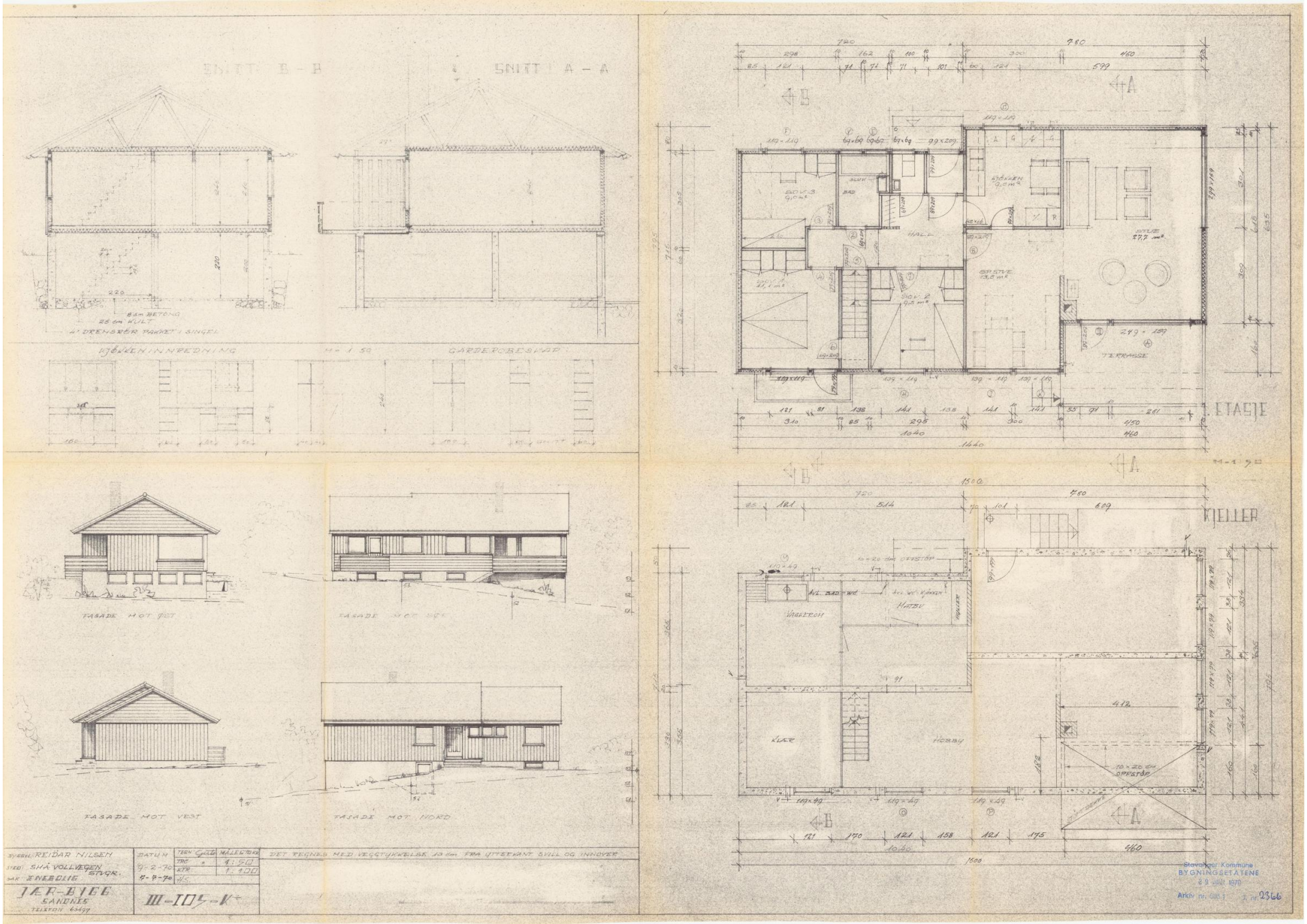
https://www.enova.no/energimerking

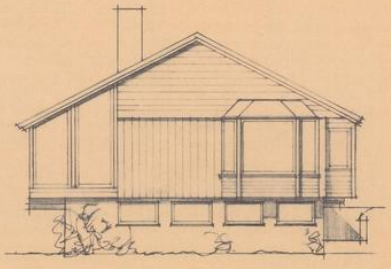
Spørsmål om energiattesten

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

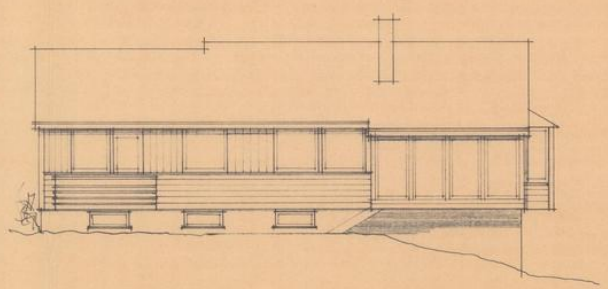
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

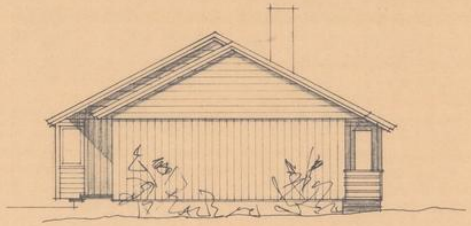

SNITT B – B
SNITT A – A
8 cm BETONG
25 cm KULT
4" DRENSRØR PAKKET I SINGEL
KJØKKENINNREDNING
M = 1:50
GARDEROBESKAP
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
1. ETASJE
KJELLER
STUE 27,7 m²
TERRASSE
HALL
BAD
KJØKKEN 9,0 m²
SOV. 3 9,0 m²
SOV. 2 9,0 m²
SP. STUE 13,2 m²
VASKEROM
HOBBY
KLAR
10 × 20 cm OPPSTØP
DET TEGNES MED VEGGTYKKELSE 13 cm FRA UTTEKANT SVILL OG INNOVER
SVERRE REIDAR NILSEN
STED: SHÅ VOLLVEGEN STAVR.
SAK: ENEBOLIG
JÆR-BJØG SANDNES
TELEFON 63497
DATUM
TEGN
TRC.
KTR.
HS.
MÅLESTOKK
1:50
1:100
III-105-V
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2 9 JULI 1970
Arkiv nr. 005.1
J. nr. 2366



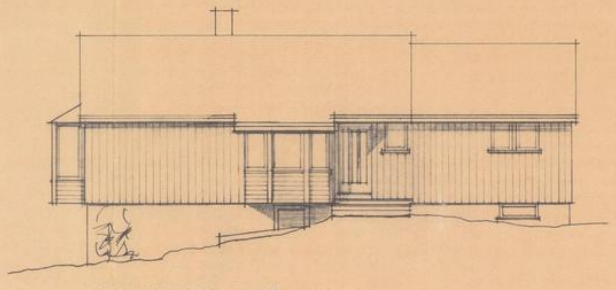
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

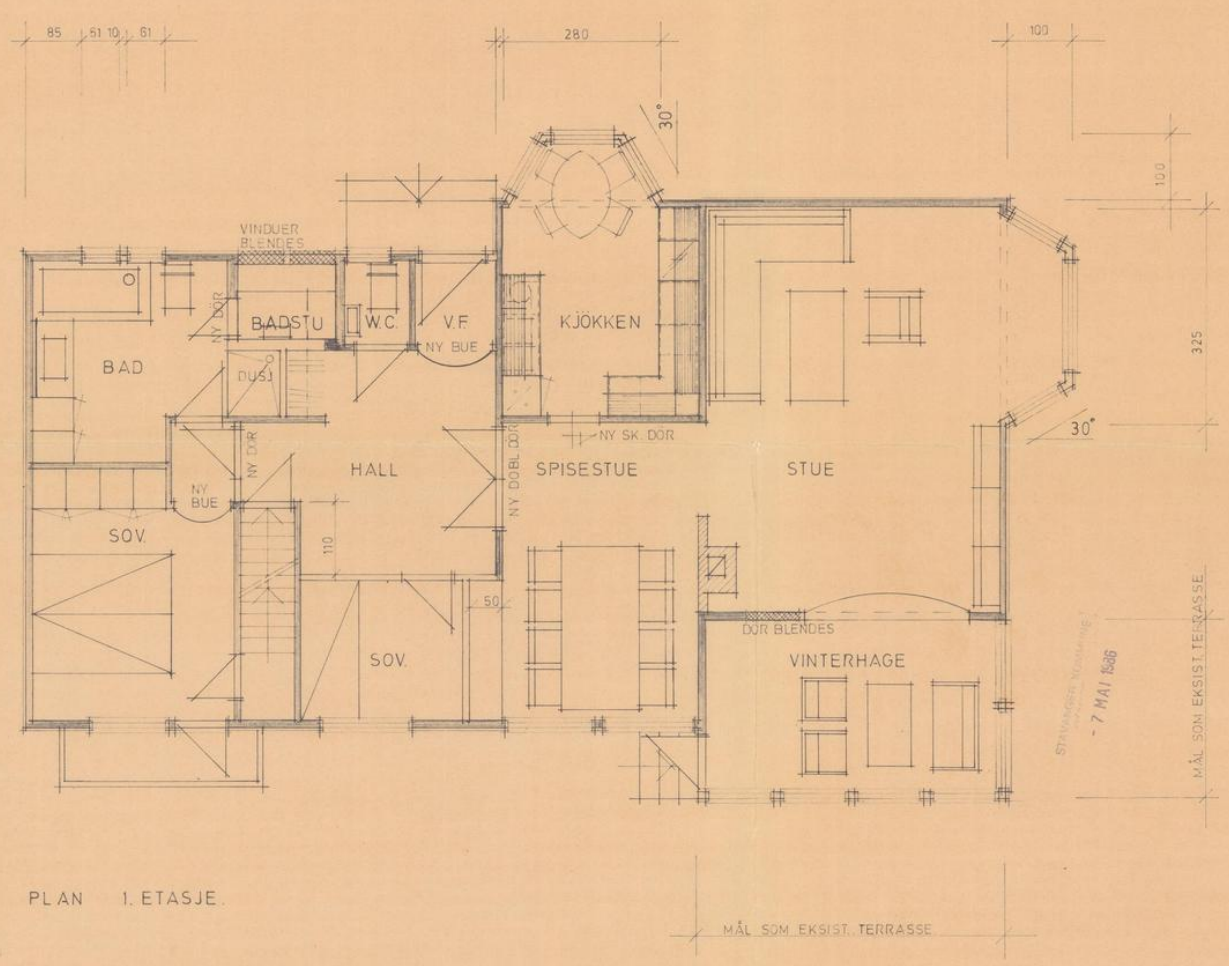


FASADE MOT NORD

- 7 MAI 1986

Paul Garmann
Wenche E Christensen
Inge Odd Somme

LEIF REIDAR NILSEN, SMÅVOLL V. 8, STAVANGER.	MÅL 1:100
	TEGN i.t.t.
	DATO 30.4.86
A/S SKEIE FABRIKKER	TEGN. NR 7301



PLAN 1. ETASJE.

LEIF REIDAR NILSEN
SMÅVOLLV. 8. STAVANGER

MÅL 1:50
TEGN. i.t.f.
DATO 30.4..86

A/S SKEIE FABRIKKER
POSTBOKS 2 - 4001 SANDNES - TELEFON (04) 66 35 31

TEGN. NR 7300

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Småvollen 8, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/693/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1,000
Planident: 563
Ikrafttredelsesdato: 17.2.1970

Stavanger kommune

N



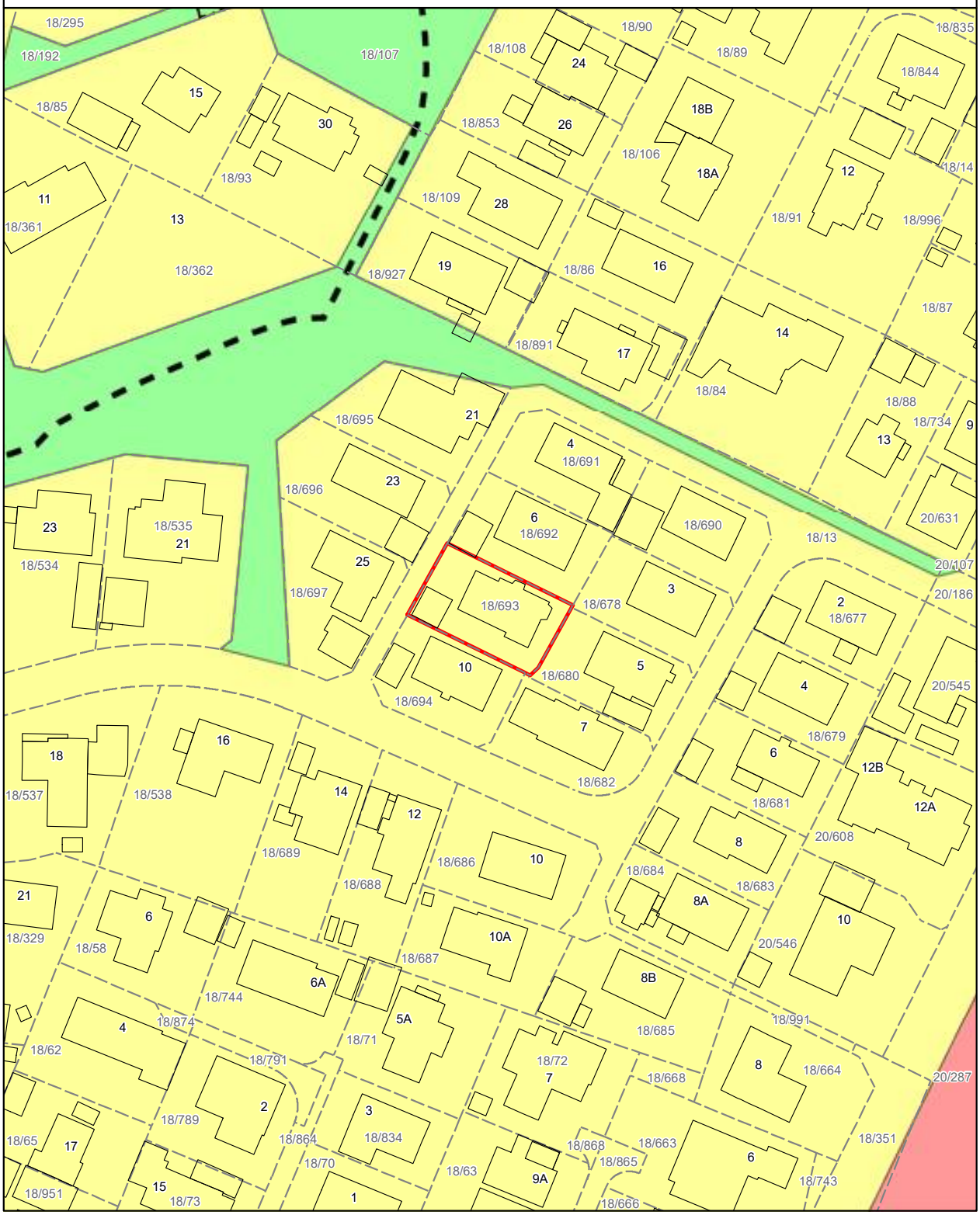
Kommuneplan

Adresse: Småvollen 8, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/693/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Småvollen 8, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/693/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Eiendomskart med grenser

Adresse: Småvollen 8, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/693/0/0
Dato: 2026-02-10
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.



Velkommen til

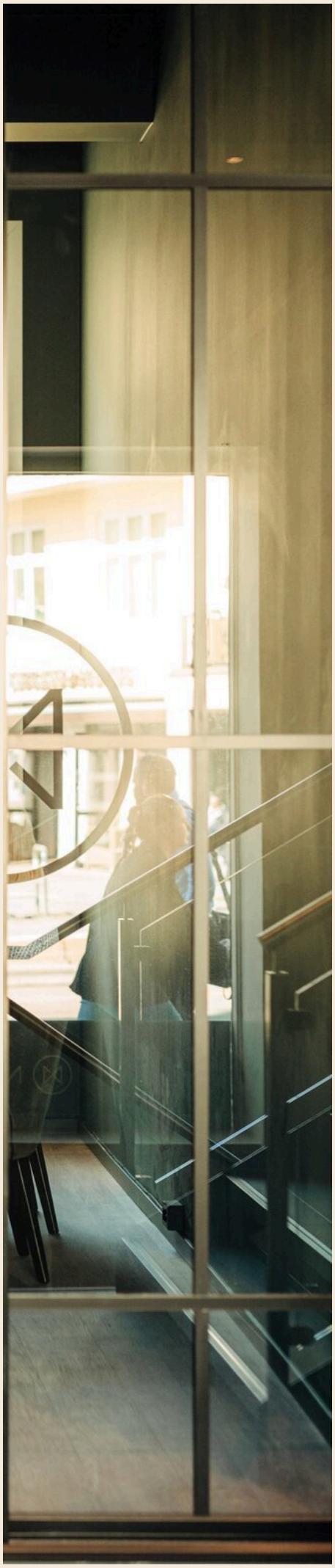
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.

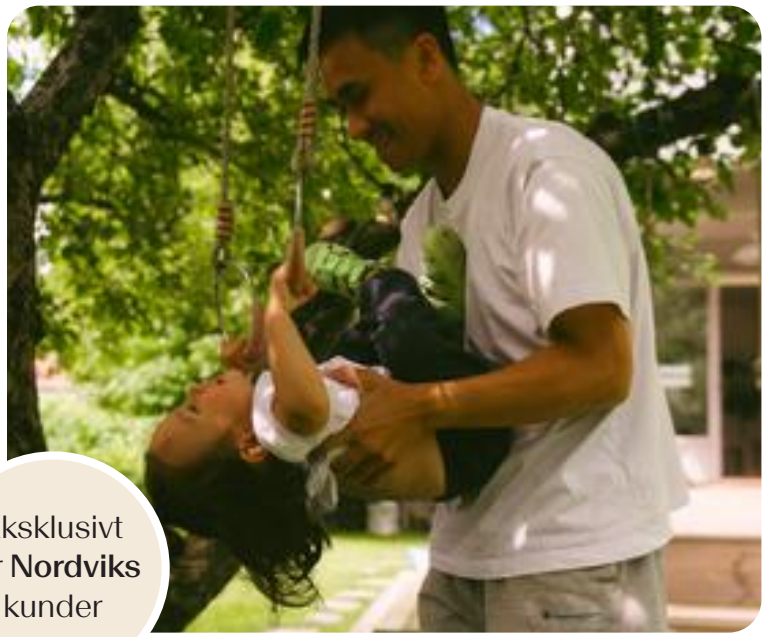


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0180/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Småvollen 8 4017 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 18, bnr 693 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Carl-Åge Herrem
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Sørvest Eiendomsmegling AS
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616

Ola Sinnes
Eiendomsmeglerfullmektig
Sørvest Eiendomsmegling AS
o.sinnes@nordvikbolig.no
481 42 228

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