NORDVIK

Harholveien 14A

4 soverom | 279 kvm | Enebolig med godkjent leilighet



Velkommen til

Harholveien 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker enebolig med utsikt mot Gandsfjorden| Godkjent leilighet | Solrike terrasser| Dobbel isolert garasje | Elbillader

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 590,-**
Totalpris	**12 813 590,-**
BRA-i	**279 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Moderne og innholdsrik enebolig med gjennomført standard, flotte utsiktsforhold og attraktive uteområder. Boligen byr på romslige og lyse oppholdsrom, flere stilrene bad, sosial planløsning og eksklusive detaljer. Boligen har flere solrike terrasser, pent opparbeidet hage og en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område med kort vei til servicetilbud, skoler og flotte turområder.

- Boligen er betydelig oppgradert og modernisert i perioden 2009–2023, med blant annet påbygg, oppføring av garasje samt omfattende innvendige og utvendige oppgraderinger
- Overbygget terrasse ble oppført i 2022
- Dobbel garasje med elbillader og utvendig bod
- Sokkelleilighet med stue, kjøkken, bad og soverom, perfekt for utleie, generasjonsbolig eller fleksible bruksmulighet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 121 kvm

















Kjøkkenet har en sosial utforming med praktisk kjøkkenøy.





Vindusflater som gir kjøkkenet et lyst og innbydende preg.

Stilrent kjøkken med mørk innredning, integrerte løsninger og rikelig med benkeplass.











Uteområdet fremstår som privat og innbydende med gjennomført beplantning.





Lun og hyggelig uteplass med god plass til spisegruppe og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året.



Planløsning

Loft
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm




FORZA
playseat

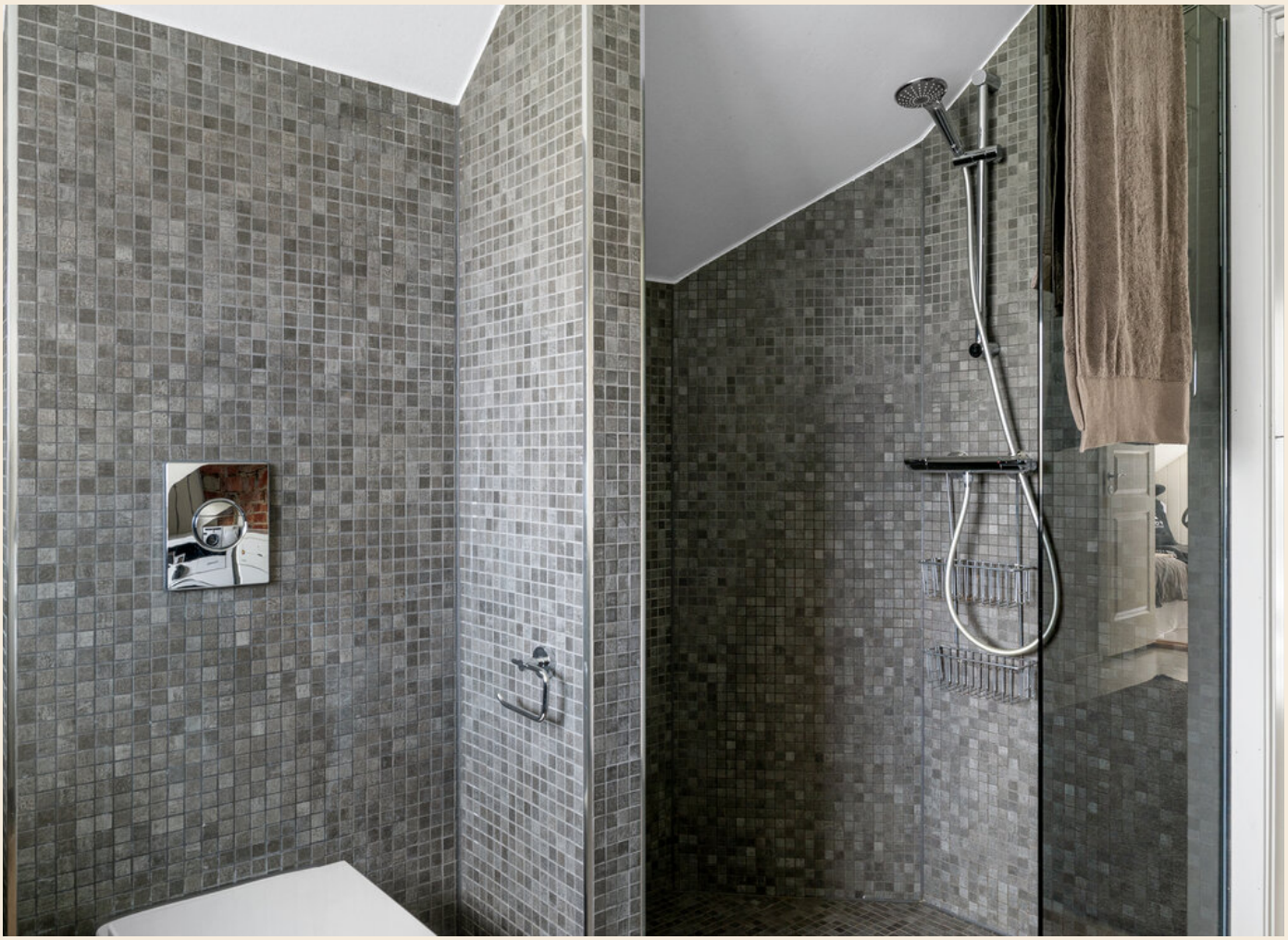












Planløsning

Sokkeletasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 121 kvm



Overbygget inngangsparti
med gjennomført uttrykk.





Innbydende entré med gode
oppbevaringsmuligheter,
stilrene overflater og naturlig
lysinnslipp.

Entré har en naturlig flyt
videre inn i boligen.







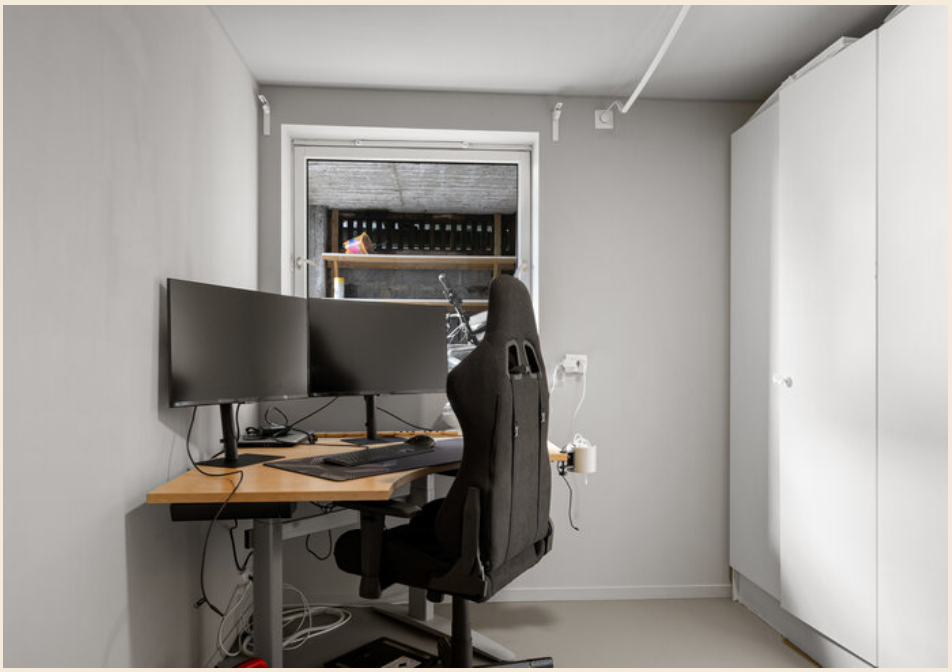


Innvendig bod som i dag er innredet som soverom- ikke godkjent som rom for varig opphold.





Bod/ kontor







Soverom i utleiedelen.





Flislagt bad/vaskerom med moderne uttrykk, dusjsone med glassvegger, vegghengt toalett og servant med underskap.

God plass til vaskemaskin og oppbevaring.



Moderne enebolig med stilrent uttrykk, store vindusflater og flere attraktive uteplasser som gir boligen et eksklusivt preg.





Eiendommen ligger fint til i et etablert og familievennlig boligområde med gode solforhold og kort vei til servicetilbud og turområder.

Dobbel isolert garasje med elbillader.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0137/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Harholveien 14A, 4018 STAVANGER
Gnr 19, bnr 154 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Frank Hauge
Hilde Kringlebotn

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 279 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 321 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Hoveddel: Gang, bad, tilleggsdel innredet som sovealkove- ikke godkjent.
Hybel: gang, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.
BRA-e: 36 kvm. Garasje.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 157 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Gang, bad, soverom, walk in closet, toalett, kjøkken og stue.
Total BRA: 109 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, to soverom, tilleggsdel bad og innredet rom- ikke godkjent.
Total BRA: 55 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Solforhold
Tomten har gode sol forhold og er godt bearbeidet med hage mot vest.

Innhold
Sokkeletasje: Hoveddel: Gang, bad, tilleggsdel innredet som sovealkove- ikke godkjent.
Sokkeletasje: Hybel: gang, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.
1. etasje: Gang, bad, soverom, walk in closet, toalett, kjøkken og stue.
Loft: Gang, to soverom, tilleggsdel bad og innredet rom- ikke godkjent.

Standard
Velkommen til Harholveien 14 A og B på Vaulen, en sjelden anledning til å bosette seg i et av Stavangers mest ettertraktede og etablerte boligområder. Her kombineres nærhet til sjøen, vakre naturomgivelser og et rolig eksklusivt bomiljø med enkel tilgang til byliv, arbeidsplasser og alt man trenger i hverdagen. Det er lagt mye godt arbeid i denne boligen som absolutt bør oppleves.

1. etasje:
Den åpne planløsningen mellom stue, kjøkken og spiseplass skaper en naturlig flyt og gir boligen et moderne og innbydende preg. Oppholdsrommene fremstår lyse og luftige med gjennomgående parkett, moderne fargevalg og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til flere sosiale soner, stilrene detaljer og peis som et naturlig blikkfang.

Spiseavdelingen har en elegant utforming med plass til større selskap, mens kjøkkenet fremstår sosialt og funksjonelt med praktisk kjøkkenøy, integrert vinskap, mørk innredning og rikelig med benkeplass. Store vindusflater gir kjøkkenet et lyst og innbydende preg, og gjennomførte detaljer understreker den eksklusive helheten.

Badet byr på et moderne og eksklusivt uttrykk med frittstående badekar, mørke overflater og en behagelig spa-følelse i hverdagen. Etasjen har også separat WC, romslig walk-in garderobe med gode oppbevaringsløsninger samt et hovedsoverom som fremstår lunt og innbydende med moderne spilevegg og gode lysforhold.

Loft:
Loftet byr på et fleksibelt oppholdsrom som passer perfekt som TV-stue, hjemmekontor eller ungdomsavdeling. Store vindusflater og skrå himling skaper en luftig og behagelig atmosfære. Dette rommet viser ikke på innsendte byggeteginger fra kommunen. Se mer informasjon under punkt ferdigattest. Etasjen inneholder i tillegg to gode soverom. Opprinnelig bod på loft som i dag er innredet som bad. Badet er innredet med romslig dusjsone med moderne fliser. Se mer under punkt ferdigattest.

Sokkeletasjen:
Boligen ønsker velkommen med en innbydende entré med gode oppbevarings muligheter, stilrene overflater og naturlig lysinnslipp. Herfra er det en naturlig og praktisk flyt videre inn i boligen. I etasjen finner man også et flislagt bad med moderne overflater, glassdører i dusj sonen og et gjennomført, stilrent uttrykk.

Hybel -sokkeletasje:
Hybel med egen entré, kontor og romslig soverom. Oppholdsrommet består av en lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til terrasse som forlenger oppholdsarealet på en naturlig måte. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Flislagt bad/vaskerom med moderne uttrykk, dusj sone med glassvegger, vegghengt toalett og servant med underskap. God plass til vaskemaskin samt praktiske oppbevaringsmuligheter.

Innvendige overflater:
Sokkeletasje hybel: på soverom og gang er det epoxy på gulv og i stue og kjøkken er det parkett på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og slette plater og fliser på vegger og slette plater i himling.

Sokkeletasje: I sovealkove og gang er det epoxy på gulv og slette pussete plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og fliser på vegger og slette plater i himling.

1. Etasje: I stue, soverom, walk In closet, kjøkken og gang er det parkett på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og på vegger og slette plater i himling.

Loft: på soverom og gang er det malt tregulv og parkett på gulv og panel plater på vegger og i himling. På bad er det fliser på gulv og slette plater og fliser på vegger og slette plater i himling.

Parkering
Dobbel isolert garasje med elbillader. Samt parkering på tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om følgende moderniseringer og påkostninger:
Hele huset er renovert med ny kledning og nye innervegger i 2009 og 2015. Huset er bygget ut med 40 m2 og leilighet er seksjonert ut i sokkel. 3 bad er fra 2015, ett bad i hovedetasje fra 2020. Alle vinduer er byttet, ingen eldre enn 2008, samt at alt av rør og el er nytt i 2015. Nytt kjøkken i 2023.
2023

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: Det ble lagt ny drenering i 2009 Huset ble i 2014/15 bygget ut i 3 etasjer med ca. 38 m2 flate pr etasje. Tegnet av arkitekt og bygget av T Vest bygg som hadde sentrale godkjenninger for dette prosjektet. Bad kjeller 2015 - T Vest bygg AS og Rørteknikk AS Bad Loft 2015 T Vest bygg AS og Rørteknikk AS Bad i leilighet 2015 T Vest bygg AS og Rørteknikk AS Hem solution AS la ny hovedinntakskabel til huset for å sikre at huset hadde

riktig kabling ifht nytt og utvidet behov. Det ble satt inn nytt sikringsskap både i leilighet og i hovdedel av huset. Alt av el-nett ble lagt nytt, samt alle stikk, brytere og kontakter. Ingen elpunkt eller skjult anlegg skal være eldre enn 11 år. Ute ble det lagt kabler under betong i inngangsparti, samt eget mindre el-skap i garasje og dimensjonert ledningsnett for el-billader for å sikre fremtidig behov. I dag er det installert 2 x elbillader fra Easee i den isolerte garasjen. Det er varmekabler i alle gulv i kjeller samt begge bad i denne etasjen. Ett i hoveddel og ett i leilighet. Ny varmtvannsbereder med doble kolber er satt inn i 2015. Alle rør med trykk (inngående vann) er lagt med rør i rør, og fordelerskap i kjeller og leilighet. Gulvet i huset ble fjernet i sin helhet i 2015, hvor det ble lagt inn nye rør for avløp. Det er derfor ingen rør i huset som er eldre enn 11 år. Utvendig ble det lagt nye rør og koblet på kommunalt avløp i 2022. I 2023 ble kjøkkenet delvis oppgradert med Kvik heltre fronter i MANO/ CIMA, nye hvitevarer og benkeplate med vask. I 2021 ble bad i hovedetasje renovert med ny membran, fliser og innredning, etter feil på bad byttet i 2008.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T Vest bygg AS og Rørteknikk AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes bildedokumentasjon på bruk av membran og mansjetter, samt at alle bad har TG1 i boligen etter takstrapporten, her med begrunnelse i funn samt at badene har godt fall til sluk. T Vest bygg AS og Rørteknikk AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T Vest Bygg AS byttet alt av undertak og takpanner samt takrenner i 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på om de var faglærte, men dreneringen er funksjonell og det er ikke tegn til innsig av fukt mot terreng. Henviser til takstrapport.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kan dessverre ikke erindre om denne ble mottatt. Selskapet Hem Solution gikk konkurs etter tap av store kontrakter i 2015. Henviser til takstrapport.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-tech oktober 2024 x 2 ladere installert i garasje. Trukket strøm fra sikringsskap og montert lader.

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: Rørteknikk AS 2014-2015 Det ble byttet alle rør i boligen fra alle våtrom samt kjøkken og lagt nye rør for avløp under boligen til tank ute. Tanken er nå koblet direkte på kommunalt anlegg fra 2023. Rørteknikk AS la også nye rør i rør til alle installasjoner i boligen inklusive leiligheten.

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T Vest Bygg AS - har bygget tilbygg/ utbygg på ca. 38 m2 i 3 etasjer. I tillegg ble øvrig bolig renovert, hvor ny trapp fra kjeller til første etasje ble satt inn, samt at resterende bolig ble renovert i sin helhet. Herunder dimensjonert isolasjon i alle yttervegger som er tilsluttet nybygget. Vegg mot terrasse og deler av vegg mot sør er dimensjonert med isolasjon fra byggeår.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke sentralfyr, oljetank, eller balansert ventilasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert høst 2025 Det er gjort noe arbeid av uteområde med egeninnsats i kombinasjon med håndverkere.

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

Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling i forbindelse med utbygg og seksjonert utleiebolig da dette var et krav. Hele kjelleren er behandlet med radonmaling i samme periode 2014/2015 Det er dessverre ingen dokumentasjon på målingen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Feil på bad i hovedetasje i fra 2009, men utbedret i 2021. Ingen tegn til avvik på noen av de andre badene. Henviser til takstrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pipen har ikke hatt fungerende pipehatt. Dette er anbefalt og bestilt nå. Vil settes på før salg. Pipen på bad i 2. etg er anbefalt at blir gått over. Pipen ble feiet høst 2025, og trekken er tilfredsstillende. Peis i stuen i daglig bruk vinterstid.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Etter ny drenering fra 2009 så er det absolutt ingen kjellerlukt eller noe som tyder på at den ikke virker som den skal.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er tendens til innsig av fukt mot gulv i garasjen. Usikker på hvor dette kommer inn, men garasjen ligger mot terrenget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Henviser til takstrapport

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tank fra byggeår som gav utfordringer i 2023. Da ble denne gravd opp og rør ble koblet direkte på kommunalt anlegg.

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
Eventuell kommentar: Henviser til takstrapport som bekrefter dette.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Harholveien 14 B er seksjonert fra Harholveien 14.

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Overbygg terrasse er ikke søkt om.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Boliglån som slettes ved salg.

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
Eventuell kommentar: Et meget stille nabolag.

Bygningssakkyndig
Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnesen

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

Boligen er ført opp med bindingsverk i tre i første og andre etasje og loft, det er støpte vegger i kjeller og støpt betonggulv på mark. Det er liggende kledning som utvendig overflater. Taket er tekket med takstein

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
TG2 settes på bakgrunn i alder på grunnmur som har en del risser og oppsprekking og kan trenge utbedring. Drenering med tilstrekkelig oppkant og med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig etablert.

- Yttervegger:
TG2 settes på bakgrunn i ikke tilstrekkelig utlufting i bunnen av kledningen samt lite avstand fra bunnen av kledning til bakkenivå enkelte steder. Terrasse er ført mot kledning som gjør vedlikehold og eventuelt utbedring vanskelig og kan resultere i forkortet levetid.

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
TG2 settes på bakgrunn i registret fuktsvelling ved pipe på underside av tak på loft.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
TG2 settes på bakgrunn i registrert fukt svelging i plater på loft slik at det er risiko for utettheter rundt pipe ved overgang ved undertaket. Utbedring må påregnes

- Loft (konstruksjonsoppbygging):
TG2 settes på bakgrunn i registret fuktsvelling ved pipe på underside av tak på loft.

- Balkonger, verandaer og lignende:
TG2 rekkverk er ikke i henhold til dagens krav samt mangler rekkverk enkelte steder. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes. Terrasse er ført mot kledningen som gjør vedlikehold vanskelig.

- Bad hybel Overflate gulv:
TG2 settes på bakgrunn i sprekker og risser er registrert i fuger samt ved oppkant på gulv. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

- Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på bakgrunn i ikke synlig påvist membran og mansjett i sluk. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

- Bad loft Overflate vegger og himling:
TG2 noe risser og oppsprekking ved pipe er registrer samt normal slittasje. Noe modernisering og vedlikehold kan påregnes.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på bakgrunn i ukjent lekkasjesikring på toalettrom tilhørende vegghengt toalett.

- Varmtvannsbereder:
TG2 settes på bakgrunn i alder på bereder i hybel som har kort gjenværende forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer som ikke medfølger:
Vaskemaskin og tørketrommel, men kan følge med om ønskelig fra kjøper.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28 510 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 33 722,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie og tilsynsgebyr kr. 495,-

- Renovasjon kr. 17 275,-
- Vann og avløp kr. 15 952,-

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 bygningsforsikring ca. kr. 17.600,-
- Strøm
- Kabel-tv/internett ca. kr. 1250,-

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

Eiendomsskatt
Kr 3 115,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 099 101,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 855 859,- 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
Storebrand
Polisenr: 8610083

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 605 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i forbindelse med utbygg og seksjonert utleiebolig da dette var et krav. Hele kjelleren er behandlet med radonmåling i samme periode 2014/2015. Det ble lagt radonduk/dekke i hele sokkeletasjen. Det er dessverre ingen dokumentasjon på målingen. Verdier ble målt til å være under anbefalt grense.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Harholmveien 14A har en attraktiv beliggenhet på populære Vaulen, et veletablert og etterspurt område med nærhet til både sjø, turområder og sentrale servicetilbud. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, samtidig som Stavanger sentrum, Forus og Hinna Park ligger en kort kjøretur unna.

Fra eiendommen er det kort vei til Vaulen badeplass, flotte turstier langs sjøen og populære friområder som inviterer til både bading, trening og rekreasjon året rundt. Området er kjent for sin familievennlige atmosfære og gode bomiljø.

I nærområdet finner man dagligvarebutikker, treningssenter, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Det er også kort avstand til Mariero stasjon med togforbindelse til både Stavanger sentrum og Sandnes. For shopping og servicetilbud ligger både Stadionparken og Kvadrat innen enkel rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon
Gode offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest,

ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1962 samt fasadeendringer fra 1966.

I 2013 ble det gitt byggetillatelse for tilbygg bolig, bruksendring kjeller og garasje.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig+ bruksendring kjeller + garasje. Datert. 15.06.2015

Byggetegninger fra 2013 samstemmer ikke med dagens situasjon og planløsning. Det er oppført wc i 1. etasje ved inngangen. Dette viser ikke på tegningene. Det er i dag mindre bad i 1. etasje hvor det i dag er innredet med garderobeløsning.

I sokkeletasje er det oppført bod i gangen. Dette er bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent kommunen.
Loftet er innredet med bad og loftstue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at rommene er godkjent som rom for varig opphold. Tegninger fra kommunen viser bod som i dag er omgjort til bad og det er ikke tegnet inn loftstue på de godkjente tegningene.

Ref. rapport fra takstmann: Soverommene på loft har mulighet for rømning via vindu, men det er ikke montert brannstige. Rommene bør ikke legges til grunn som godkjente soverom uten nærmere avklaring av godkjenning og rømningsforhold.

Det er avvik på fasade, vinduene stemmer ikke helt med med dagens løsning.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringplan "Øvre Vaulen" med planid 475 ikrafttredelse 01.09.1965 med arealformål boliger.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

1103/19/154:
10.10.1960 - Dokumentnr: 4584 - Bestemmelse om gjerde
Forklaring:
Det foreligger en tinglyst bestemmelse om gjerde på eiendommen. Bestemmelsen regulerer forhold knyttet til oppføring, plassering eller vedlikehold av gjerde mot naboeiendom eller fellesareal. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med heftelsen.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 112 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade (Dere kan betale denne direkte eller jeg tar den inn i totaloppgjøret) kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport til takstmann (Dere kan betale denne direkte eller jeg tar den inn i totaloppgjøret) kr. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 201 300,- 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 23. mai 2026

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

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.

Harholveien 14A

Nabolaget Nordre Vaulen - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	7 min 0.5 km
Steinerskolen Stavanger grunns... 187 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	6 min 2.4 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km

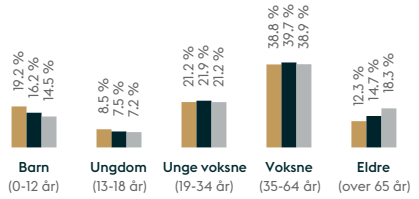
Offentlig transport

Lyngnesveien Linje 2, 3, N84	4 min 0.3 km
Mariero stasjon Linje L5	18 min 1.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 5.5 km
Stavanger Sola	17 min

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-6 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Steinerbarnehagen Bukkene Brus... 63 barn	13 min 1 km
Vannassen barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Vaulen	1 374	535
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vaulen skole	5 min
Hetland v.g.skule	6 min
24/7 Mariero	7 min
CrossFit Centrum Hillevåg	19 min

«Polig, trygt, nærhet til både skog og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Harholveien 14A
4018 Stavanger

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Even Englund
Dato: 18/05/2026

Rytterhøyden 54
Hafrsfjord 4046
97142740
ee@eeconsult.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:19, Bnr: 154
Hjemmelshaver:	Frank Hauge
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	600,5 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Nordre Vaulen
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1963

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		16.03.2026
Forutsetninger:		Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. Tilstandsrapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøvekontroller av tilgjengelige bygningsdeler. Undersøkelsen er gjennomført uten flytting av møbler, tepper, innredning, løsøre eller fastmonterte installasjoner. Kledning, himlinger, gulv, vegger, tak og andre konstruksjonsdeler er ikke åpnet eller demontert. Rapporten omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, installasjoner eller bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som ikke var mulig å oppdage uten destruktive inngrep eller spesialundersøkelser, kan derfor forekomme. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er begrenset til stikkprøver av enkle brukerfunksjoner (for eksempel åpning/lukking av dører og vinduer, tapping av vann, samt betjening av synlig utstyr). Det er ikke utført beregninger eller kontroll av kapasitet, forskriftsmessighet eller skjulte komponenter utover dette. Det var opphold og overskyet på befarings dagen.
Oppdragsgiver:		Frank Hauge
Tilstede under befaringen:		
Fuktmåler benyttet:		Protimeter mini

OM TOMTEN:

Tomten har gode sol-forhold og er godt bearbeidet med hage mot vest for boligen og terrasse ut fra kjøkken i andre etasje.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er ført opp med bindingsverk i tre i første og andre etasje og loft, det er støpte vegger i kjeller og støpt betonggulv på mark. Det er liggende kledning som utvendig overflater. Taket er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er opprinnelig bygget 1963 hvor så den er pusset opp i 2015, boligen er ikke oppgradert fullstendig etter dagens forskrift TEK (boligen er ikke totalrenovert). Boligen har normal slitasje ut fra alderen, vedlikehold og enkelte utbedringer må påregnes. Det skal nevnes at store deler av vinduer og dører er skiftet ved renovering i 2015. Utvendige overflater og byggningsdeler kan påregnes vedlikeholds. For øvrig vises til beskrivelser og tilstandsvurderinger for de enkelte rom og bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme.

ANNET:

Primæroppvarming er elektrisk oppvarming i form av panelovner. Bolig har ikke balansert ventilasjon kun avtrekk på bad. Boligen har brannvarslere og brannslokningsapparat, brannslukningsapparat i hybel må skiftes. Se egenerklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema (av totalt 3 sider - Se vedlegg) og dokumentasjon. Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad er ikke fremvist. Samsvarserklæring på det elektriske anlegget er ikke fremvist for deler av anlegget. Samsvarserklæring på rørarbeid og vegghengt toalett er ikke fremvist. Tegninger av bolig ble ikke fremvist. Se egenerklæringen.

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

1. etasje hybel: på soverom og gang er det epoxy på gulv og i stue og kjøkken er det parkett på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og slette plater og fliser på vegger og slette plater i himling.
1. etasje: I sovealkove og gang er det epoxy på gulv og slette pussete plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og fliser på vegger og slette plater i himling.
2. Etasje: I stue, soverom, walk In closet, kjøkken og gang er det parkett på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og på vegger og slette plater i himling.
Loft: På rom benyttet som soverom og i gang er det malt tregulv og parkett på gulv og panel plater på vegger og i himling. På bad er det fliser på gulv og slette plater og fliser på vegger og slette plater i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Øvrige rom har normal slitasje ihht alder. Boligen er ikke totalrenovert. Øvrige rom i boligen har overflater oppgradert og modernisert etter byggeår hvor da overflater kan påregnes normalt vedlikehold. Det bemerkes at det ikke er installert balansert ventilasjon i boligen. Noe vedlikehold de nærmeste årene av overflater må påregnes i øvrige rom. Boligen har normale bruksslitasje i form av ujevnheter, riss, sprekker og hakk etter normal bruk og noe normal knirk i gulv forekommer. Noe vedlikehold må påregnes. Se egenerklæringen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport for boligen er systematisk presentert av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er like vell ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler, etter som det blandt annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Ved begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen kan sannsynlighet for avvik ikke utelukkes. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er bygget på 1963 og er på bygget og pusset opp i senere tid og har normal tilstand på overflater og de kvalitet som kan forventes hvor flere overflater er utbedret etter byggeår. I følge selger så er det meste på boligen oppusset opp i senere tid i 2015, hvor utvendig er det ny kledning og overflater på deler av boligen. Store deler av Vinduer og dører skiftet 2015. Overbygg på terrasse er bygget i 2022. Boligen holder grei standard. Se egenerklæringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	115	0	0	79
2. etasje	109	0	0	69
Loft	55	0	0	0
SUM BYGNING	279	0	0	148
SUM BRA	279			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	36	0	0
Bod	0	6	0	0
SUM BYGNING	0	42	0	0
SUM BRA	42			

©mstr.no

BRA-i:

1. etasje hybel: gang, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.
1. etasje: Gang, bad, sovealkove.
2. etasje: Gang, bad, soverom, walk in closet, toalett, kjøkken og stue.
Loft: Gang, 3 rom og bad.

BRA-e:

Garasje og bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på tomt med utvendig bod hvor garasje har plass til to biler. Noe uferdig innvendig kledning samt noe fukt langs tilfylt yttervegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Even Englund

Bygningsingeniør, byggtekniker, byggmester og takstmann med over 16 års erfaring fra byggebransjen. Erfaring fra oppføring av tilbygg, nybygg, rehabilitering samt prosjektering og prosjektledelse.

18/05/2026

SIV. ING. EVEN ENGLUND

Even Englund

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunn og fundamenteringsforhold er vurdert ut fra visuell observasjon og tilgjengelig informasjon. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller åpning av konstruksjoner. Grunnmurens utførelse og materialvalg er vurdert ut fra synlige deler og tilgjengelig dokumentasjon. Dreneringsforhold og fuktsikring er vurdert ut fra synlige tegn, alder og byggeskikk. Ukjent byggegrunn, antatt sprengstein og tilfylte masser. Grunnmur med betongplate på mark. Drenering med tilstrekkelig oppkant og med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig etablert.

Merknader:

Ingen synlige tegn til vesentlige setninger annet enn noe ujevnheter, oppsprekking og riss i ringmur. Enkelte ujevnheter, riss og sprekker i grunnmur vurderes som aldersrelaterte og uten konstruksjonsmessig betydning, kun stikkprøver er foretatt av tilgjengelig deler. Det er ikke observert tegn til aktiv setning eller skjevheter. Det tas forbehold om skjulte forhold som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, kun enkelte deler var tilgjengelig under befaringen. Dreneringens tilstand og funksjon er ikke kjent og kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser. Fuktsikring mot grunn er ikke dokumentert, videre undersøkelser anbefales. Det er alltid risiko og uvisshet knyttet til lukkede tilfylte konstruksjoner og kjellere. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er vurdert ut fra visuell inspeksjon og tilgjengelig informasjon. Det er sett på fallforhold fra grunnmur, overflatevannshåndtering og eventuell tilstedeværelse av dreneringssystem. Tak nedløp ledes også bort fra tomt i drensrør i grunnen. Ellers naturlig drenering i grunnen på tomten. Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Drenering med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig etablert.

Merknader:

Boligen har tilfylte vegger mot deler av førsteetasje/kjeller. Drensplast med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig, og det tas derfor forbehold om tilstanden til eventuell drenering. Det anbefales å kontrollere drenssystemets funksjon nærmere dersom det foreligger indikasjoner på fuktproblemer i tilfylte konstruksjoner. Det er alltid knyttet risiko til skjulte deler under bakkenivå. Se egenerklæringen. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Stikktaking ble utført i bunnen av kledningen og ulike utsatte tilgjengelige plasser under befaringen. Veggene er oppført med bindingsverk i tre. Veggene er kledd med stående tre-kledning med utlufting. Det er lite avstand til bakkenivå fra bunnen av kledningen enkelte plasser samt er terrasse ført mot kledningen enkelte plasser.

Merknader:

Konstruksjonene er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne og tetting bak kledning krever nærmere undersøkelser. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen bak lukkede konstruksjoner. Det ble bemerket noe mangel på vedlikehold på enkelte deler av kledningen og noe ujevnheter. Normalt vedlikehold og utbedring må påregnes i nærmeste fremtid. Det nevnes at avstand fra grunnen/bakkenivå til trekledning bør være 10-15 cm for ikke å redusere levetid på kledningen. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Musebånd bak kledning er ikke fullstendig synlig ved befaring hvor så risiko for skjulte åpninger og mangelfull tetting kan forekomme. Normal tid før maling av tre-kledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det minnes om at kun synlige tilgjengelige deler er inspisert, bakenforliggende tetting rundt dører og vinduer kan ikke vurderes. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Vinduer er skiftet etter byggeår, vinduer i første etasje og hovedinngangsdør med glassfelt til boligen er av nyere dato. Balkongdør med isolerglass ut til terrasse fra stue. Irring, merker og normal bruksslitasje er registrert. Det er generelt anbefalt glipe mot vannbord for å unngå hyppigere vedlikehold og redusert levetid, se punkt vedrørende kledning.

Merknader:

Dører og vinduer er av den kvalitet og standard som kan forventes ut fra alderen, en kan påregne normalt vedlikehold og justeringer av vinduer. Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vindu. Enkelte vinduer kan være vanskelig å åpne, kun stikkprøver er gjort. Tetting og løsning rundt vinduer og dører som ikke er synlig og kjent vil da krever demontering av konstruksjonsdeler. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførsel av lukkede konstruksjoner som tetting rundt vinduer og dører. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av trevinduer er 1 - 6 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av stålvinduer er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums-dører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein over tak er vurdert ut fra visuell inspeksjon fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller inspeksjon av lukkede konstruksjoner. Taket er tekket med takstein. Pipe har ikke pipebeslag noe som kan gi forkortet levetid. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon på loft med bindingsverk i tre, takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

Det er registrert synlige indikasjoner på fukt ved pipe samt er det vedlikeholds og utbedringsbehov av pipe samt må feierluke utbedres. Inspeksjon er basert på tilgjengelig inspeksjon. Noe ujevnheter ble registrert. Skorstein har noe tegn til slitasje i overgangen mellom beslag og pipe. Det er alltid knyttet risiko rundt tilstand på tetting og utføring av lukkede konstruksjoner. Det anbefales kontroll av beslag og eventuell tetting. Det tas forbehold om skjulte skader i lukkede konstruksjoner. Det var begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen, videre undersøkelser anbefales. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede og utilgjengelige konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, reparasjoner eller vedlikehold.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter og yttertekking er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler fra bakkenivå og tilgjengelige deler på innsiden. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner. Undertak og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert i sin helhet, rissiko for avvik er derfor tilstede. Taket er tekket med takstein. Takkonstruksjonen er en isolert konstruksjon med reisverk i tre, takkonstruksjonen er en lukket isolert takkonstruksjon over lofts etasje. Det er ikke montert snøfangere, tiltak bør vurderes.

Merknader:

Det er registrert indikasjoner på fukt rundt pipe på loft. Det er ikke oppdaget videre svikt eller setninger i takkonstruksjonen basert på tilgjengelig inspeksjon. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte skader i undertak og lekter, da disse ikke er tilgjengelige for kontroll uten inngrep, videre undersøkelser anbefales. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, vedlikehold eller utbedringer. Det er alltid knyttet risiko på tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak, spesielt flate tak. Normal forventet levetid for undertak avhengig av type og utførelse er 30–60 år. For lekter og sløyfer i treverk gjelder tilsvarende levetid, forutsatt god ventilasjon og fuktbeskyttelse. Det anbefales kontroll av undertakets tilstand ved neste større vedlikehold, spesielt når taket nærmer seg sin forventede levetid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftets konstruksjonsoppbygging er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller destruktive inngrep. Ikke alle områder og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Loftet er lukket og isolert. Loftet har begrenset ventilasjon, og det anbefales å kontrollere lufting ved raft og møne ved neste vedlikehold. Det er ikke montert brannstige. Rømningsforhold og lovlig bruk bør avklares nærmere ved eventuell bruk som soverom.

©mstr.no

Merknader:

Alle himlinger på loft er lukkede og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lufting og fuktsikring av loftet er ikke kontrollert i detalj, og det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle kondensproblemer eller lekkasjer. Risser, merker, ujevnheter, hakk, knirk og rifter er registrert. Det er ikke funnet indikasjoner på synlige vesentlige svekkelser, og det er heller ikke nevnt noe i egenerklæringen. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte forhold i lukkede konstruksjoner og isolerte partier som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, videre undersøkelser anbefales. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen av lukkede konstruksjoner på loft. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser mot syd-vest ut fra kjøkken i trevirke ut fra andreetasje. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Rekkverk er ikke etter dagens standard hvor det er ikke tilstrekkelig sikring slik at ikke barn kan krype gjennom rekkverk, samt mangler det rekkverk ved repos og trapp mot øst. Vedlikehold kan påregnes.

Merknader:

Det er registrert noe slitasje i form av riss, oppsprekking og avflassing og ujevnheter i overflater og rekkverk. Dette vurderes som normalt aldersrelatert slitasje, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelle utbedringer. Rekkverk varierer noe og har en snitt høyde på ca 90cm. Generelt skal rekkverkshøyde rundt terrasser/verandaer være på minimum 1.0 m og høyde på rekkverk i trapper og ramper med høyde på over 0,5m skal være minimum 90 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 120 cm. Liggende rekkverk kan være fristende å klatre i for små barneføtter, for å unngå dette skal liggende lekter monteres med en avstand på maksimalt 2 cm. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. Det anbefales overflatebehandling og kontroll av rekkverksfester ved neste vedlikehold. Det er alltid knyttet risiko til skjulte bakenforliggende konstruksjons deler og tilstand og løsning av disse. Normalt intervall for vedlikehold av terrasser i tre er hvert 2år (Byggforsk 700.320).

7. Våtrom

7.1 Bad hybel

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser og slette plater på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil på vegg uten tilluft under dør men det er ekstra ventil på vegg i tillegg til vifte.

©mstr.no

Merknader:

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant langs vegg og oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader:

Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er nedsenket dusjsone med fall på minimum 1:100 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

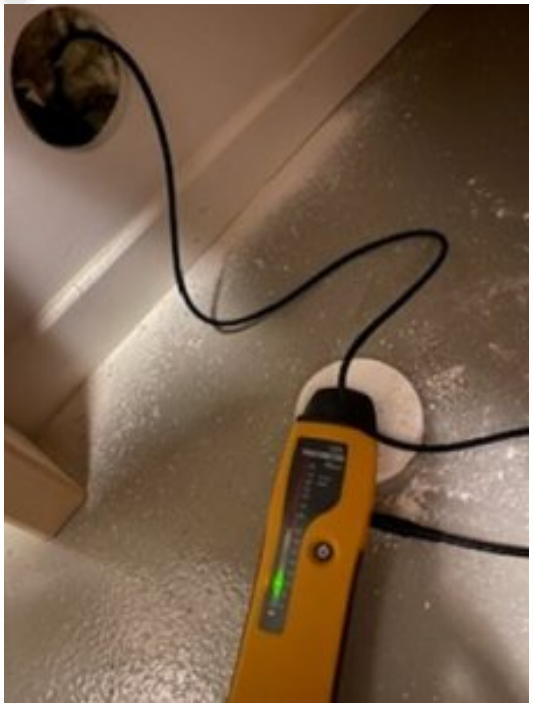
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg men mangler oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje. Det ikke synlig påvist membran og mansjett i sluk. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

©mstr.no

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



7.2 Bad hoveddel

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil på vegg med tilluft under dør.

Merknader:

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader:

Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg og oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

7.3 Bad 2. etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil i vegg med tilluft under dør.

©mstr.no

Merknader:

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader:

Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er etablert nedsenket dusjsone med fall på minimum 1:100 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje og en under badekar.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.4 Bad loft

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er plater og fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil på vegg med tilluft under dør. Noe utbedringer ved pipe kan påregnes, risser og avskalling er registrert.

Merknader:

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje og en under vask/innredning. Vedlikehold kan påregnes.

Merknader:

Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er etablert nedsenket dusjsone med fall på minimum 1:100 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje og en under innredning. Mansjett er synlig i sluk.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hybel

TG 1 8.1 Kjøkken hybel

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra 2015. Kjøkken er i normal stand med koketopp og ovn samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og mørk benkeplate. Det er installert lekkasjestopper.

Merknader:

Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing.

8.2 Kjøkken hoveddel

TG 1 8.2 Kjøkken hoveddel

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra byggeår. Kjøkken er i normal stand med koketopp og ovn samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og mørk benkeplate. Det er installert lekkasjestopper.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger og himling i kjeller er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller fjerning av fastmontert innredning. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. De tilfylte veggene er påført og tildekket med innvendige plater, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kjeller har varierende overflater, noe risser i vegger er registrert som kan trenge vedlikehold.

Merknader:

Kun tilgjengelige bygningsdeler er inspisert, og det tas forbehold om skjulte fukt- eller konstruksjonsskader som ikke kan avdekkes uten inngrep. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko rundt tilstand på tetting og utføring av lukkede og tilfylte konstruksjoner i kjeller. Kjellere er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning fra grunn og kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn med overflater, spesielt i hjørner og overgang gulv/vegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell fuktsikring eller dreneringstiltak. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller fuktproblemer, videre undersøkelser anbefales. Normalt vedlikehold og utbedring må påregnes. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflaten i kjeller er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller fjerning av fastmontert innredning. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Kjeller har betong flater belagt med epoxy, fliser på bad, belegg og parkett på gulver i øvrige rom. Det er registrert merker, slitasje og sprekker er registrert.

Merknader:

Noe mindre ujevnheter, merker, riss og sprekker forekommer i overganger og på gulv. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Kun tilgjengelige bygningsdeler er inspisert, og det tas forbehold om skjulte fukt- eller konstruksjonsskader i underliggende sjikt. Kjellergulv er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, spesielt ved manglende eller svekket fuktsperre. Det anbefales jevnlig tilsyn med overflaten, særlig i hjørner og langs yttervegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell fuktsikring eller oppbygging av gulvet. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller fuktproblemer, det anbefales videre undersøkelser, videre undersøkelser anbefales. Se punkt vedrørende drenering. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko på tilstand rundt tetting og utføringen av lukkede og tilfylte konstruksjoner i kjeller. Normalt vedlikehold kan påregnes. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble kontrollert for fukt med måleapparat og boret hull for kontroll av fukt i tilfylt yttervegg ved varmtvannstank i hoveddel. Målingene og fuktsøk er i hovedsak utført i representative punkt langs yttervegg og gulv.

Merknader:

Det ble ikke indikert noe fukt mot tilfylt kjeller i tilfylt vegg. Kun stikkprøver er foretatt, en relativ fuktighet (RF) fra 18% regnes som potensielt skadelig og med rissiko for mugg og råte. Tilluft er ikke etablert mellom rom i kjeller noe lukt. Fuktmålingene gir kun indikasjon på overflatefukt og kan ikke avdekke skjulte fuktskader i konstruksjonen. Kjellere er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning fra grunn og kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn med ventilasjon og luftgjennomstrømning. Se punkt vedrørende drenering. Det tas forbehold om skjulte fuktproblemer i konstruksjoner, spesielt ved manglende dokumentasjon på drenering og fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere fuktproblemer eller utbedringer, videre undersøkelser anbefales.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige vann- og avløpsrør er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige rørføringer og tilkoblinger. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av konstruksjoner. Tilgengelig/synlig røropplegg på våtrom samt delvis på kjøkken hvor ellers deler av røropplegg er skjult. På våtrom er det meste skjult i konstruksjonen. Vaskerom har opplegg for vaskemaskin. Det er vegghengt toalett på WC men det er ukjent lekkasje sikring. Lekkasjevarsling er montert på kjøkken.

Merknader:

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i boligen er kontrollert, og det tas forbehold om skjulte feil i rørføringer og tilkoblinger som ikke kan inspiseres uten inngrep. Kun enkelte deler av røropplegget er skiftet etter byggeår ved oppussing av enkelte rom. Det bemerkes ulik kvalitet og tilstand på røropplegg i underetasjen og boligen for øvrig som da kan kreve modernisering. Vegghengttoalett mangler spalte og synlig lekkasjesikkring samt dokumentasjon er ikke vist. Dokumentasjon på utførelse og alder er ikke fremlagt. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av røropplegg av godkjent rørlegger. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen, videre undersøkelser anbefales. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller utskiftinger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2015 og 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige deler og overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Varmtvannsbereder er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av tilkoblinger. Varmtvannstank er plassert på vaskerom hvor det er gulvsluk slik at lekkasjevann eventuelt vil renne til sluk ved eventuell lekkasje.

Merknader:

Et rom med bereder uten vanntett gulvbelegg og oppkant anses å ha redusert vannskadesikkerhet, selv om det er sluk. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte feil og slitasje som ikke kan avdekkes uten inngrep eller funksjonstesting. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller servicehistorikk. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere problemer. Normal levetid på varmtvannsbereder er 15-25 år. Levetid på sikkerhetsventil og tilkoblinger er 10–20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater og deler med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller inngrep i anlegget. Varmepumpe installert i trapp i første etasje som varmesentral for boligen. Det er registert noe slittasje, riper, irring og rust på utvendig del, overbygg bør vurderes.

Merknader:

Det er ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og funksjonssvikt som ikke kan avdekkes uten teknisk kontroll eller service. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon, service eller driftstid. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere feil. Det anbefales gjennomgang av videre bedømmelse av tilstand av godkjent rørlegger. Normal levetid er 10–15 år for varmepumper.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Ventilasjonssystemet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige ventiler, avtrekk og eventuelle tekniske komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder. Det var ikke krav til ventilasjonsanlegg når boligen ble bygget. Boligen har ventil/avtrekk på våtrom og naturlig avtrekk i øvrige rom. Tilluft er etablert til våtrom.

©mstr.no

Merknader:

Alle våtrom bør generelt ha enten ventil til luftelyre på tak eller mekanisk avtrekk i vegg med tilluftsventil mot tilliggende rom eller spalte i dør. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Se egenerklæringen for informasjon om vedlikehold og eventuelle tidligere feil.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, som sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige føringer. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner. Sikringsskap med automatsikringer i bolig hvor det elektriske stort sett ellers er fra byggeår. Det var ikke fullstendig tilgang til tilførslene for kontroll av tettinger i sikringsskap.

Merknader:

Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra elektriker ved befaring på arbeid. Samsvarserklæring er gitt for installasjon av AMS måler. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av godkjent elektroinstallatør for å vurdere tilstand, sikkerhet og forskriftsmessig utførelse. Takstmann er ikke elektrofaglig sakkyndig. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere arbeider, utbedringer eller feil. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon, videre undersøkelser anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

På grunn av møblering og begrenset tilgang var det ikke mulig å foreta fullstendig kontroll av gulv, vegger og øvrige bygningsdeler med hensyn til eventuelle skjevheter eller avvik fra lodd/vater. Vurderingen er derfor basert på stikkprøver der det var fri tilgang. Enkelte ujevnheter og skjevheter ble registrert under befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Loftet er innredet med tre rom som i dag benyttes som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at rommene er godkjent som soverom/rom for varig opphold. Det er mulighet for rømning via vindu fra to av rommene, men det er ikke montert brannstige. Rommene bør ikke legges til grunn som godkjente soverom uten nærmere avklaring av godkjenning og rømningsforhold. Fuktmåling og fukt søk ble utført ved at det ble utført hullboring mot bad og mot tilfylt vegg i kjeller. Det ble ikke indikert tegn på fukt og/eller fuktskader på befarings dato vedrørende membran på våtrom eller mot tilfylt vegg i kjeller.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er bygget 1963, boligen er tinglyst og tatt i bruk og er en enebolig. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon. Godkjente tegninger av boligen er ikke fremlagt. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert annet enn hva som er tilgjengelig via kartverket. Se egenerklæringen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn i alder på grunnmur som har en del risser og oppsprekking og kan trenge utbedring. Drenering med tilstrekkelig oppkant og med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig etablert.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn i ikke tilstrekkelig utlufting i bunnen av kledningen samt lite avstand fra bunnen av kledning til bakkenivå enkelte steder. Terrasse er ført mot kledning som gjør vedlikehold og eventuelt utbedring vanskelig og kan resultere i forkortet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn i registret fuktsvelling ved pipe på underside av tak på loft.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn i registrert fukt svelging i plater på loft slik at det er risiko for utettheter rundt pipe ved overgang ved undertaket. Utbedring må påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn i registret fuktsvelling ved pipe på underside av tak på loft. Det er ikke montert brannstige.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 rekkverk er ikke i henhold til dagens krav samt mangler rekkverk enkelte steder. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes. Terrasse er ført mot kledningen som gjør vedlikehold vanskelig.
7.1.2	Bad hybel Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn i sprekker og risser er registrert i fuger samt ved oppkant på gulv. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.
7.1.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn i ikke synlig påvist membran og mansjett i sluk. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
7.4.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	TG2 noe risser og oppsprekking ved pipe er registrer samt normal slittasje. Noe modernisering og vedlikehold kan påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn i ukjent lekkasjesikring på toalettrom tilhørende vegghengt toalett.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn i alder på bereder i hybel som har kort gjenværende forventet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frank Hauge	9578-5993-4-2917680	2026-04-22 00:41:34
Hilde Kringlebotn	9578-5997-4-328411	2026-04-22 08:32:34

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
43-0137/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harholveien 14A, 4018 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Frank Hauge, Hilde Kringlebotn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2007

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: 8610083
Forsikret i: Storebrand

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: Det ble lagt ny drenering i 2009 Huset ble i 2014/15 bygget ut i 3 etasjer med ca. 38 m2 flate pr etasje. Tegnet av arkitekt og bygget av T Vest bygg som hadde sentrale godkjenninger for dette prosjektet. Bad kjeller 2015 - T Vest bygg AS og Rørteknikk AS Bad Loft 2015 T Vest bygg AS og Rørteknikk AS Bad i leilighet 2015 T Vest bygg AS og Rørteknikk AS Hem solution AS la ny hovedinntakskabel til huset for å sikre at huset hadde riktig kabling ifht nytt og utvidet behov. Det ble satt inn nytt sikringsskap både i leilighet og i hovdedel av huset. Alt av el-nett ble lagt nytt, samt alle stikk, brytere og kontakter. Ingen elpunkt eller skjult anlegg skal være eldre enn 11 år. Ute ble det lagt kabler under betong i inngangsparti, samt eget mindre el-skap i garasje og dimensjonert ledningsnett for el-billader for å sikre fremtidig behov. I dag er det installert 2 x elbillader fra Easee i den isolerte garasjen. Det er varmekabler i alle gulv i kjeller samt begge bad i denne etasjen. Ett i hoveddel og ett i leilighet. Ny varmtvannsbereder med doble kolber er satt inn i 2015. Alle rør med trykk (inngående vann) er lagt med rør i rør, og fordelerskap i kjeller og leilighet. Gulvet i huset ble fjernet i sin helhet i 2015, hvor det ble lagt inn nye rør for avløp. Det er derfor ingen rør i huset som er eldre enn 11 år. Utvendig ble det lagt nye rør og koblet på kommunalt avløp i 2022. I 2023 ble kjøkkenet delvis oppgradert med Kvik heltre fronter i MANO/ CIMA, nye hvitevarer og benkeplate med vask. I 2021 ble bad i hovedetasje renovert med ny membran, fliser og innredning, etter feil på bad byttet i 2008.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T Vest bygg AS og Rørteknikk AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes bildedokumentasjon på bruk av membran og mansjetter, samt at alle bad har TG1 i boligen etter takstrapporten, her med begrunnelse i funn samt at badene har godt fall til sluk. T Vest bygg AS og Rørteknikk AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T Vest Bygg AS byttet alt av undertak og takpanner samt takrenner i 2015.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på om de var faglærte, men dreneringen er funksjonell og det er ikke tegn til innsig av fukt mot terreng. Henviser til takstrapport.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kan dessverre ikke erindre om denne ble mottatt. Selskapet Hem Solution gikk konkurs etter tap av store kontrakter i 2015. Henviser til takstrapport.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-tech oktober 2024 x 2 ladere installert i garasje. Trukket strøm fra sikringsskap og montert lader.

---

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: Rørteknikk AS 2014-2015 Det ble byttet alle rør i boligen fra alle våtrom samt kjøkken og lagt nye rør for avløp under boligen til tank ute. Tanken er nå koblet direkte på kommunalt anlegg fra 2023. Rørteknikk AS la også nye rør i rør til alle installasjoner i boligen inklusive leiligheten.

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T Vest Bygg AS - har bygget tilbygg/ utbygg på ca. 38 m2 i 3 etasjer. I tillegg ble øvrig bolig renovert, hvor ny trapp fra kjeller til første etasje ble satt inn, samt at resterende bolig ble renovert i sin helhet. Herunder dimensjonert isolasjon i alle yttervegger som er tilsluttet nybygget. Vegg mot terrasse og deler av vegg mot sør er dimensjonert med isolasjon fra byggeår.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet kommunalt anlegg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sentralfyr, oljetank, eller balansert ventilasjon.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert høst 2025 Det er gjort noe arbeid av uteområde med egeninnsats i kombinasjon med håndverkere.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling i forbindelse med utbygg og seksjonert utleiebolig da dette var et krav. Hele kjelleren er behandlet med radonmaling i samme periode 2014/2015 Det er dessverre ingen dokumentasjon på målingen.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Feil på bad i hovedetasje i fra 2009, men utbedret i 2021. Ingen tegn til avvik på noen av de andre badene. Henviser til takstrapport.

---

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

Ja

Beskriv: Pipen har ikke hatt fungerende pipehatt. Dette er anbefalt og bestilt nå. Vil settes på før salg. Pipen på bad i 2. etg er anbefalt at blir gått over. Pipen ble feiet høst 2025, og trekken er tilfredsstillende. Peis i stuen i daglig bruk vinterstid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Etter ny drenering fra 2009 så er det absolutt ingen kjellerlukt eller noe som tyder på at den ikke virker som den skal.

---

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

Ja

Beskriv: Det er tendens til innsig av fukt mot gulv i garasjen. Usikker på hvor dette kommer inn, men garasjen ligger mot terrenget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Henviser til takstrapport

---

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

Ja

Beskriv: Tank fra byggeår som gav utfordringer i 2023. Da ble denne gravd opp og rør ble koblet direkte på kommunalt anlegg.

---

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

Eventuell kommentar: Henviser til takstrapport som bekrefter dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Harholveien 14 B er seksjonert fra Harholveien 14.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapporten er fra mars 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?

Ja

Beskriv: Overbygg terrasse er ikke søkt om.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Boliglån som slettes ved salg.

---

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

Eventuell kommentar: Et meget stille nabolag.

---

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: 43-0137/26

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



HOVEDETASJE



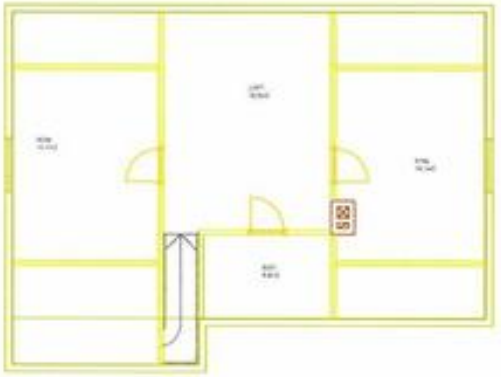
UNDERETASJE

PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:						
Harholveien 14 Gnr.19, brnr. 154	Hilde Kringlebotn Frank Hauge	asplan viak	OPPDRAGSLEDER: THE OPPDRAGSNR: 530002	TEGN: THE KONTR: MV	MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 06.03.2013	FASE: FORPROSJEKT	TEGNING: Planer

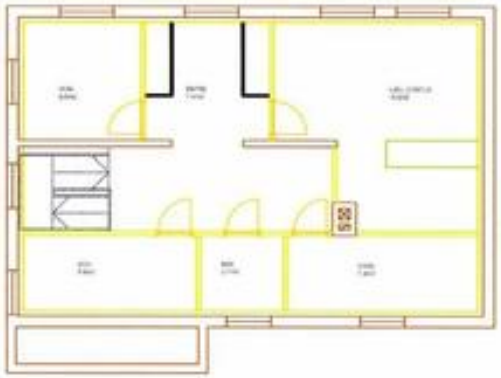
TEGN.NR: A P 1 001 (FAG TYPE ETG. LØPENR.) REV.: -



HOVEDETASJE



LOFT



UNDERETASJE

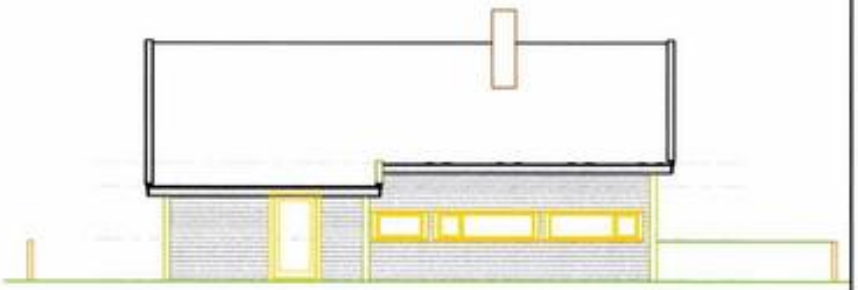
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:							TEGNING:	TEGN. NR:	REV.:
Harholveien 14 Gnr.19, bnr. 154	Hilde Kringlebotn Frank Hauge	asplan viak	OPPDRAGSLEDER: THE OPPDRAGSNR.: 530002	TEGN: THE KONTR.: MV	MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 20.10.2012	FASE: FORPROSJEKT		Oppmåling planer	A O 005 FAG TYPE ETG. LØPENR.	-

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



MOT SØR



MOT VEST

PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:						
Harholveien 14 Gnr.38, bnr.520	Hilde Kringlebotn Frank Hauge	asplan viak	OPPDRAGSLEDER: THE OPPDRAGSNR.: 530002	TEGN: THE KONTR.: MV	MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 06.03.2013	FASE: FORPROSJEKT	TEGNING: Fasader TEGN. NR.: A F 003 FAG TYPE STD. LØPENR. REV.: -

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Arkivkode



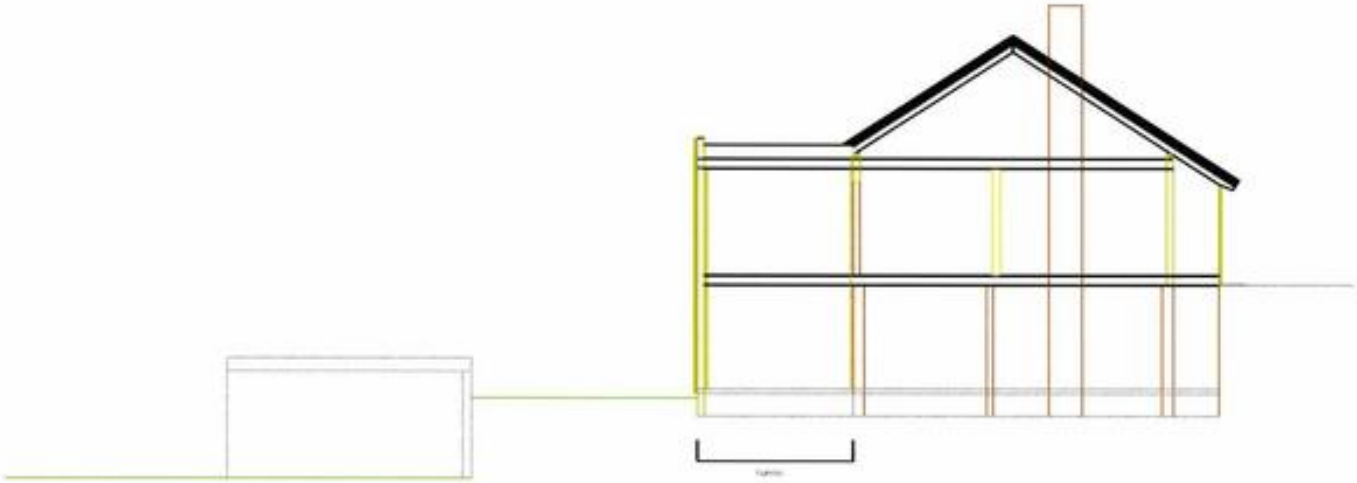
OPPRISS MOT NORD



OPPRISS MOT SØR

PROSJEKT	OPPDRAGSGIVER						
Harholveien 14 Gnr.19, bnr. 154	Hilde Kringlebotn Frank Hauge	asplan viak	OPPDRAGSLEDER: THE OPPDRAGSNR.: 530001	TEGN. THE KONTR. MV	MÅLESTOKK 1:200 DATO 06.03.2013	FASE FORPROSJEKT	TEGNING: Terrengsnitt TEGN. NR. A SP 007 (FAG TYPE ETG. LØPENR.) REV.: -

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



SNITT

PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:							
Harholveien 14 Gnr.19, bnr.154	Hilde Kringlebotn Frank Hauge	asplan viak	OPPDRAGSLEDER: THE OPPDRAGSNR: 530002	TEGN: THE KONTR: MV	MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 06.03.2013	FASE: FORPROSJEKT	TEGNING: Snitt	TEGN. NR: A S 002 FAG TYPE ETG LØPENR.	REV.: -

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Ark. Arkivkode



MOT NORD



MOT ØST

PROSJEKT	OPPDRAGSGIVER						TEGNING	TEGN.NR	REV.
Harholveien 14 Gnr.19, brnr 154	Hilde Kringlebotn Frank Hauge	asplan viak	OPPDRAGSLEDER THE	TEGN. THE	MÅLESTOKK 1:100		Fasader	A F 004	-
			OPPDRAGSNR. 530002	KONTR. MV	DATO 06.03.2013	FASE FORPROSJEKT		FAG TYPE ETG. LØPENR.	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Harholveien 14A, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 19/154/0/0
Dato: 2026-05-06 Planident: 475
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 1.9.1965

Stavanger kommune

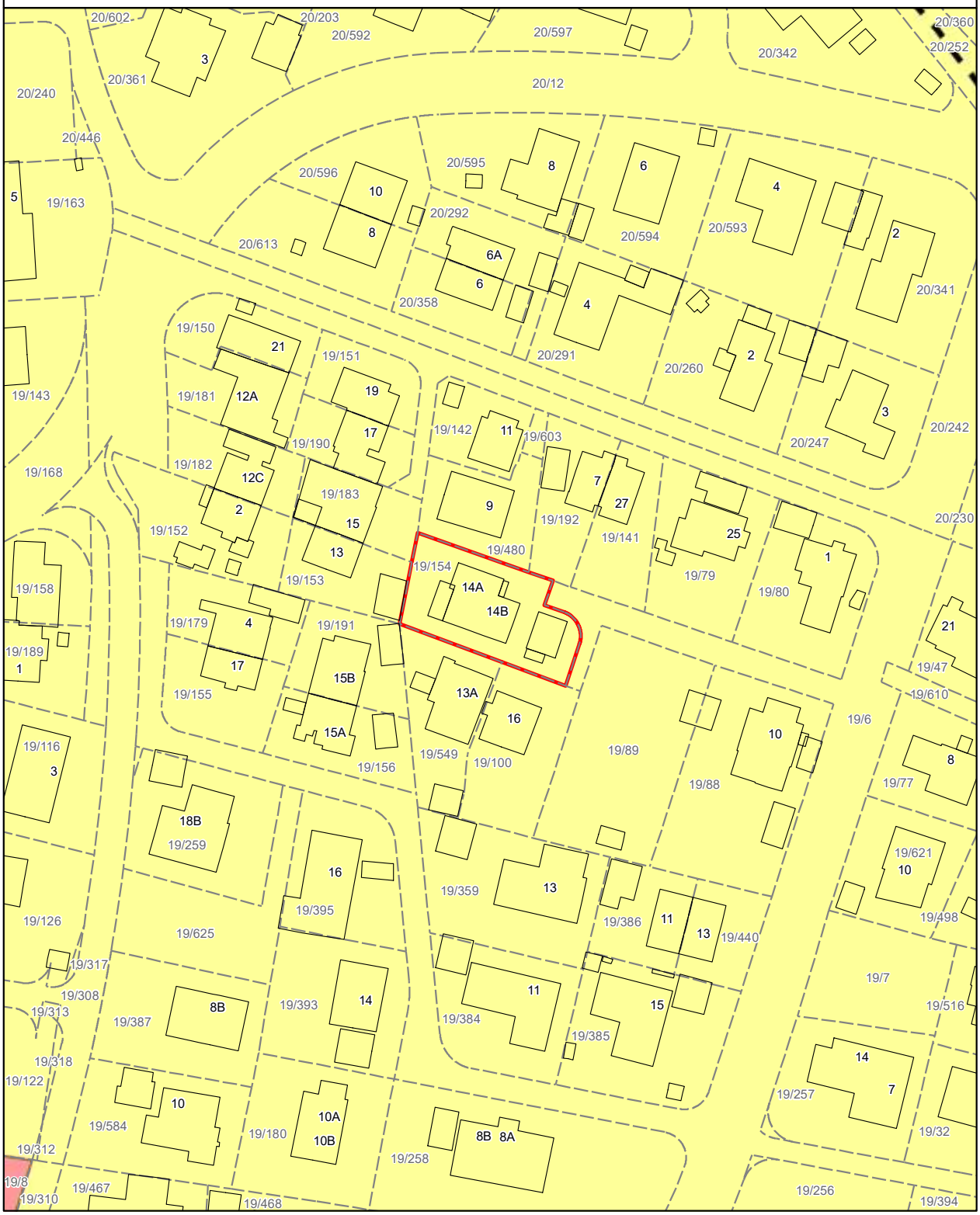


Kommuneplan

Adresse: Harholveien 14A, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 19/154/0/0
Dato: 2026-05-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse: Harholveien 14A, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 19/154/0/0
Dato: 2026-05-06
Målestokk: 1:1,000

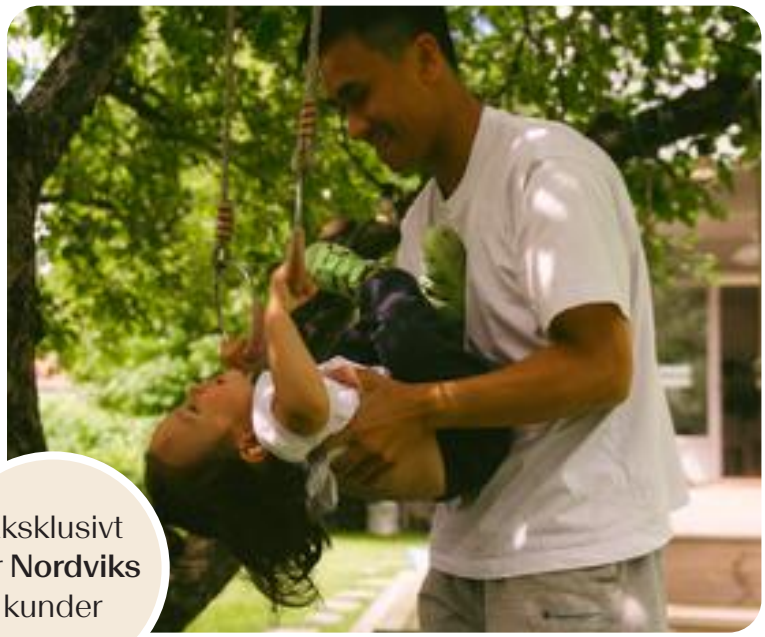
Stavanger kommune



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: 43-0137/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harholveien 14A 4018 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 19, bnr 154 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616