NORDVIK

Normanns gate 9

0 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Normanns gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig selveierleilighet over 2 plan | Sentral beliggenhet ved Pedersgata

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 340,-**
Totalpris	**3 578 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 979,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1882**
Eierform	**Eierseksjon**

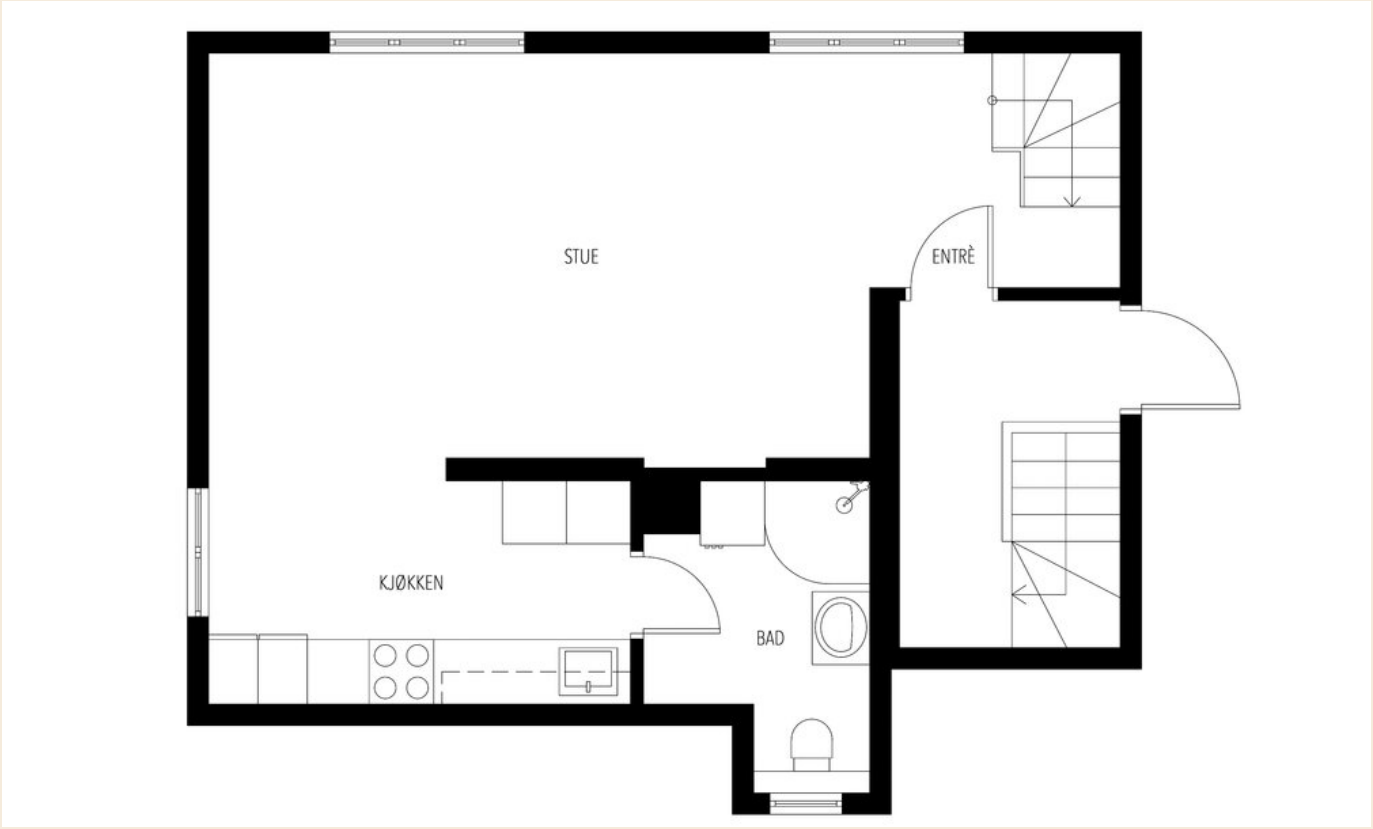
Kort fortalt

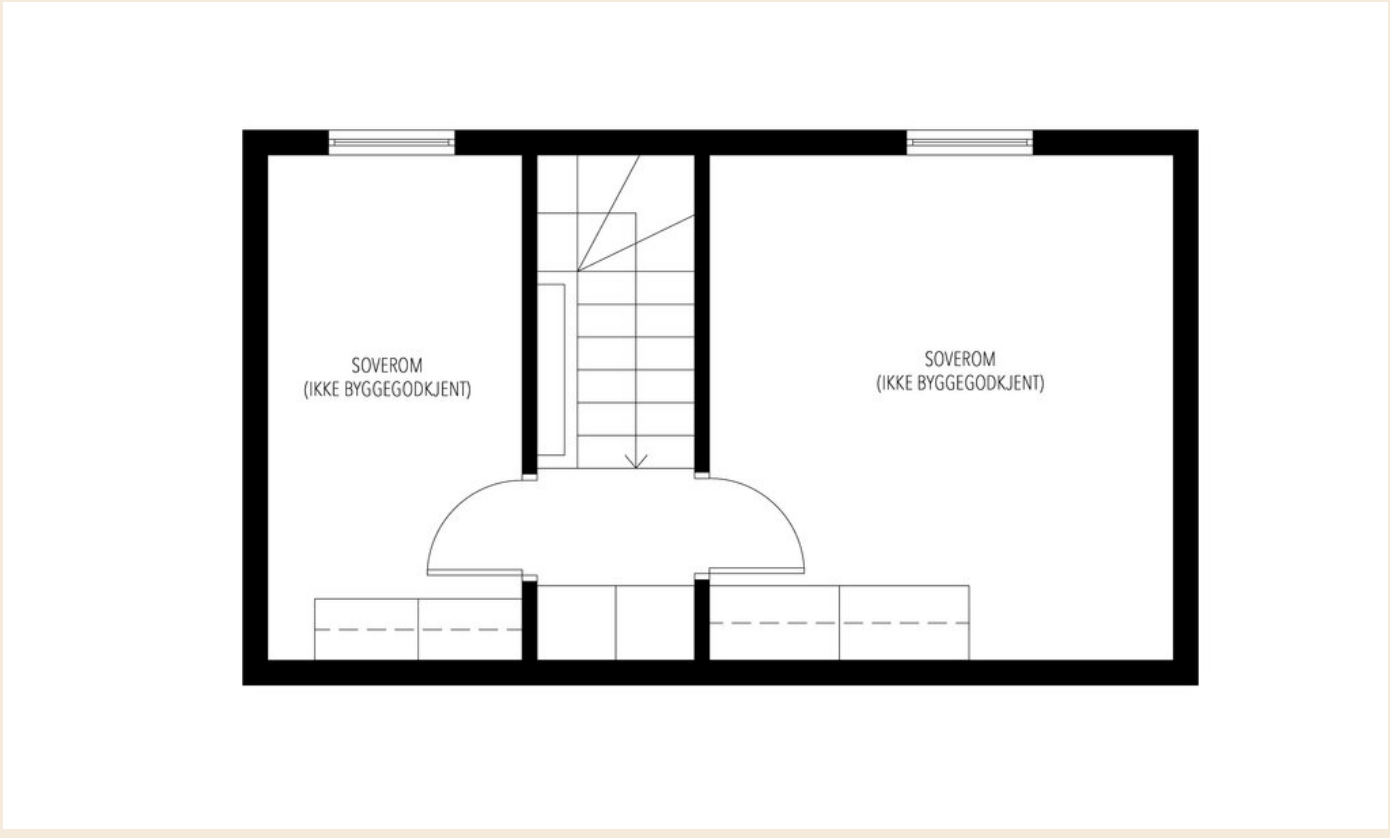
Lys og romslig leilighet med svært sentral beliggenhet like ved Pedersgata og Stavanger sentrum. Her finner man alt av service og kulturtilbud like utenfor døren. Hovedetasjen har en delvis åpen løsning som byr på godt lys og romfølelse, samtidig som det gir naturlige soner med god plass til både spisebord og sofagruppe. På loftet er det to rom innredet som soverom.

- Tidløst kjøkken med god skapplass og integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin
- Loft innredet som to soverom. Ikke godkjent som rom for varig opphold
- Historisk trehus fra 1882
- Bod i bakgård med plass til ekstra lagring
- Sentral beliggenhet med nærhet til byens fasiliteter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm





3. Etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm
















OLIO
EXTRA
VERGINE
DI OLIVA








SIEMENS











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
43-0169/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Normanns gate 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52, bnr 247, snr 5 i Stavanger kommune

Selger
Ulrik Skramstad

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 340,- (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
1882

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, kjøkken, spisestue, stue/entré
Total BRA: 42 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 19 kvm. gang/trapperom, to rom innredet som soverom - ikke godkjent som rom for varig opphold
Total BRA: 19 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens 3 etasje har lav takhøyde. Areal som ikke er målbart er opplyst om under ALH.
Boligen er tilknyttet ekstern bod opplyst under BRA-E.

Ikke målbare arealer:

6m2

Innhold
2. etasje: Stue, kjøkken, bad.
Loft: gang, to rom innredet som soverom. Ikke godkjent som rom til varig opphold.
Det følger også en ekstern bod.

Standard
Leiligheten har adkomst via en felles trappegang. Vel inne ønskes man velkommen av en innbydende gang i direkte tilknytning til stuen. Veggene er av trepanel, malte plater og original tømmer. Gulvet er av parkett som er gjennomgående for hele etasjen ekskludert badet som er flislagt.

Stuen danner et åpent og meget pent allrom. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkkenet byr på god oppbevaringsplass med skuffer og skap på bege sider. Innredningen er hvitmalt med plate i heltre, og det er integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Badet er innredet med fliser og varme i gulvet. Veggene er av malte plater. På badet er det veggehengt toalett og et dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av et skap med speil, samt baderomsinnredning og servant. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

En trapp i malt tre går fra stuen opp til andre etasje. Her er det en gang og to rom. Rommene er innredet som soverom, men er ikke godkjente. Det største rommet er romslig med god plass til dobbeltseng og skap. Det andre rommet fungerer fint som et gjesterom eller kontor. Begge soverommene har takvinduer av nyere dato. Taket er rehabilitert i 2016.

Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel utebod.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er ukjent når badet ble oppført, og om membranutførelsen. Kan tyde på at det er membran på gulv, men ikke vegg.
Usikker på dette. Se tilstandsrapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: skjeve gulv. Se tilstandsrapport.

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.
Ja
Beskriv: Ikke mens jeg har bodd der, men sameie har avtale med Antisimex om tiltak i rør under hus for å forebygge/forhindre
dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Rogatakst mai 2025 ifb. salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Søkt om bruksendring av rom på loftet til soverom i 2011, men har ikke funnet vedtak. Rom til vaig opphold tillates ikke
i loftsetasjen.

Bygningssakkyndig
Jone Ladstein

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:

Bygningen er oppført som en tømmerkonstruksjon, over grunnmur av lødd,pusset stein.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med liggende trekledning.
Tak er utformet som et valmtak, tekket med teglstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Baderomsdør
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.-Dør mot bad har noe mindre svelling i dørblad. Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av våtrommet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom mangler tilstrekkelig ventilering.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert en del sprekker og riss i utvendige murpuss. Årsaken kan ses i sammeneheng med fuktopptak fra grunn, som resulterer

i saltutslag bak murpusset.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er uegnede materialer i våtsoner. På de slette veggene er det membran, sparkel og maling, noe som ikke er en godkjent ferdigløsning for vegger i våtsoner. Det er registrert bulninger i veggflate
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunktet skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm. -Murfuger under dusjkabinett har noe misfaring og riss. Årsaken kan ses i sammeneheng med badets fallforhold, alder og fukt i murfuger.
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er registrert noe riss i glasur tilhørende vask. Det er ikke registrert drenshull eller andre kompenserende tiltak for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innbygget sisterne. Pyntelist i bunnen av dusjkabinett er brukket.
- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert skader i benkeplate ved vask.
Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vasken. -Det er registrert noe mindre svelling i parkettskjøt ved kjøkken og i sokkel. Årsaken kan ses i sammenheng med parkett skjøtens umiddelbare nærhet til oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert utslag for fukt på befaringstidspunktet. -Det er registrert riss i vask. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert funksjonsavvik ved bruk og avviket fremstår som estetiske.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Vegger har ingen fungerende membranløsning. Rørgjennomføring ved i gulv mellom vaskemaskin og dusjkabinett mangler tilstrekkelig tettesjikt/mansjett. Ved lekkasje på våtrommet vil lekkasjevann kunne finne veien inn i konstruksjonen via rørgjennomføringer. Sluket er umulig å besiktige tilfredstillende på befaringsdagen grunnet innredning. Rørgjennomføring til vask er utett. Ved lekkasje fra avløp vil vann kunne finne veien inn i tilstøtende konstruksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke registrert avvik basert på innvendige observasjoner av takflater.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Wifi-ovner

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 7949 kWh
Strømkostnad forrige år: 8362 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 979,- pr. mnd.
Inkluderer: Forsikring, vedlikehold, anticimex, samt oppsamling av en buffer til dekning av uforutsette drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 11 304,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon kr. 6 287,-
- Vann og avløp kr. 3 988,-

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:

Forsikring, vedlikehold og anticimex er inkludert i felleskostnadene.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 129,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 816 421,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 265 684,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Normanns gate 9, orgnr. 937654480

Om sameiet
Sameiet består av 5 boligseksjoner i Normanns gate 9.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 426,- pr. 05.03.2026

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i sameiet så lenge det ikke er til urimelig ulempe for andre beboere eller til skade for eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 133 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være unøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller dårligere. 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
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Normanns gate 9 har en sentral beliggenhet i hjertet av Stavanger, med kun et par minutters spasertur inn til sentrumskjernen.
Like utenfor døren finner man populære Pedersgata, med alt fra koselige nabolagspuber og streetfood, til Michelinrestauranter. Videre innover i østre bydel kommer service og kulturtilbud på løpende bånd.

Til tross for den urbane beliggenheten skal man ikke gå langt for å finne flott natur og grøntområder. Turstien langs Storhaugs skyststripe byr på badeplasser og båthavner. Godalen, Rosenli og Emmaus er blant de populære friområdene med trivelige bukter med små strender, svaberg og stupebrett. Her kan man både slappe av og grille i finværet eller ta seg en løpetur langs grusstien.

Gangavstand til Stavanger sentralstasjon med godt utbygd kollektivtilbud med buss, flybuss, båt og tog med hyppige avganger i alle retninger.

Bebyggelse
Området består av varierende bebyggelse, både småhusbebyggelse med bolig og næring, samt større

eiendommer med hotell, bensinstasjoner, ol.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Rommene på loftet som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.
2. etasje har mindre endringer i planløsning siden seksjoneringstegningene datert 29 november 1982. Bad og kjøkken er ikke flyttet på. Loftsetasjen var tegnet som et loftsrom, men er i dag bygget som en gang og to rom som brukes som soverom.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.02.1985. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Ansvarshavende for ombygningsarbeidene mangler.
- Håndlist alle innvendige trapper.
- Åpning i pipe må igjen mures i leilighet 2. etasje.
- Mekanisk ventilasjon mangler på alle bad/wc.
- Ventilasjon kjøkken og stue mangler.
- Rom på loft 3. etasje tillates ikke brukt til rom for varig opphold (soverom).
- Rekkverk utvendig trapp bakgård.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen reguleres etter "Reg.plan for Nedre Blåsenborg - Verket." ID 2134, datert 14.05.2007 og er regulert til regulert til: Bevaringsområde, bolig, Bolig/forretning/Kontor og gangvei.

Eiendommen følger to kommunale planer:
"Stavanger sentrum" ID 129K, Ikrafttredelse 11.03.2019, der eiendommen er avsatt til bevaring kulturmiljø og sentrumsformål.

"Kommuneplanens arealdel 2023-2040" ID KP 2023-2040, Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til bevaring kulturmiljø og sentrumsformål.

Vedrørende hensynsone:
570 - Bevaring kulturmiljø:
Forklaring: Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike deler av Stavangers historie. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

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

1103/52/247/5:
17.10.1983 - Dokumentnr: 17017 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PR. ETTER 95% AV SISTE OVERDRAGELSESSUM

Sameiet skal ha panterett for kr 10 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 95% av siste overdragelsessum og er uten opptrinningsrett. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameiet forlange utløsning etter nærmere bestemmelse i sameie-avtalen.

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 200,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningspakke kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 109 100,- 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 27. mai 2026

Ansvarlig megler
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

Megler
Ola Sinnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48142228

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

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

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

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

Normanns gate 9

Nabolaget Verket/Blåsenborg østre - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km
Bergeland videregående skole 700 elever	8 min 0.7 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.9 km

Offentlig transport

Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	19 min

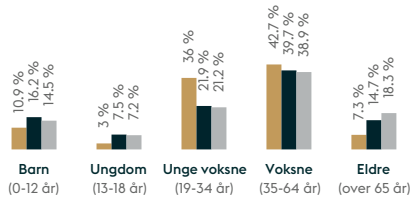
Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Økologiske Dagligvarer	4 min
Joker Jelsagaten	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Blåsenborg østre	695	424
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Kyviksmarka	4 min
Kjelvene balløkke	6 min
SATS Storhaug	10 min
Aura Fitness Storhaug	10 min

«Et trivelig sted å bo. Et rolig område like ved sentrum. Verneverdig bygningsmasse som blir tatt vare på.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Trafikk
Lite trafikk 77/100



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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Normanns gate 9, 4013 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 247, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1219 **Eiendomsverdi ref nr:** OI1836

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

NITO

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Flermannsbolig oppført på Storhaug bydel i Stavanger kommune.

TOMT
Bebygd med felles boder.

PARKERING
Gateparkering

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en tømmerkonstruksjon, over grunnmur av lødd,pusset stein.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med liggende trekledning.
Tak er utformet som et valmtak, tekket med teglstein.

OPPVARMING
Elektrisk

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand, men noen oppgradering må påregnes.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leilighet - Byggeår: 1882

UTVENDIG Gå til side

Boligen tak er utformet som et valmtak, fra byggeår.
Taket er oppbygd av sperr av tre.
Taket er tekket med takstein av tegl, fra 2016 basert på utdrag fra tidligere salgsoppgave.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu der dette var mulig.
Slike tak er erfaringsmessig oppbygd av undertak. strø og lekter av tre og taktekking.

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium utførelse.
Taket er utstyrt med snøfangere.

Bygningen er oppført som en tømmerkonstruksjon over grunnmur av lødd og pusset stein.
Fasader er kledd med liggende trekledning over grunnmur.
I overgang trekledning/pusset grunnmur er det etablert vannstokk.
Det er registrert musebånd på deler av fasaden i overgang vannstokk/grunnmur

Leiligheten vinduer består av tre, med 2-lags glass.
Glass er datert 1986.
Boligen har trevindu med to-lags glass på bad.
Vinduer er datert 2019
Boligen har også 2 takvinduer av nyere dato.
Vinduene er trolig byttet ifm renovering av taket i 2016.

Leiligheten har adkomst via en malt ytterdør.
Døren er en lyd/branndør.

INNVENDIG Gå til side

Boligens overflater består av parkett på gulvflater med veggflater av trepanel, malte plater og synlig,malt tømmer.
Leilighetens himling består av malte plater og trepanel.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.

Leilighetens innvendige trapp er av tre, i malt utførelse.

Leiligheten har malte fyllingsdører, av ukjent dato.
Dør til soverom 2 er utstyrt med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Leilighetens bad er av ukjent dato.
Teknisk forskrift 99 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Leilighetens bad har malte vegg og takflater.
Sisterne er kledd med flis.

Boligen bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Badet har plastsluk.

Våtrommet er innredet med :

-Innredning med nedfelt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjkabinett
-Opplegg for vaskemaskin

Badet har elektrisk styrt vifte og tilluft fra spalte under dør

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater og panel på vegger.
Innredning er utstyrt med malte, profilerte fronter og benkeplate i heltre utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-stekeovn
-induksjonstopp

Hvitevarer er frittstående og integrerte
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.
Det er registrert en waterguard under vasken på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator montert i over kokesone.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator har avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.

Leilighetens avløpsrør er av plast, av ukjent alder.

Boligen er ventilert via veggventiler og periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Boligen har ca. 120 liters varmtvannsbereder montert på bad.
Berederen er datert 2006.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i felles gang

Tilsendt el-skjema er ikke utfylt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens drenering er av ukjent dato.
I bakhage er det ikke registrert noen form for fuktsikring/drenering.
Erfaringsmessig består eldre drenering av tilbakefylte,drenerende masser.
Det er registrert klemlister og grunnmursplast utvendig, langs fortau.
På boligens bakside er det ikke registrert noen form for drenering.
Basert på utførelse og materialvalg er det grunn til å tro at drenering på denne siden er av nyere dato.

Boligen grunnmur består av lødd naturstein som er pusset utvendig.
Innvendige overflater av grunnmuren er ikke vurdert på bakgrunn av manglende tilgang.

Boligen ligger i ett godt skrående terreng, med fall langs bygningsmassen.

Boligen er tilknyttet offtenlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

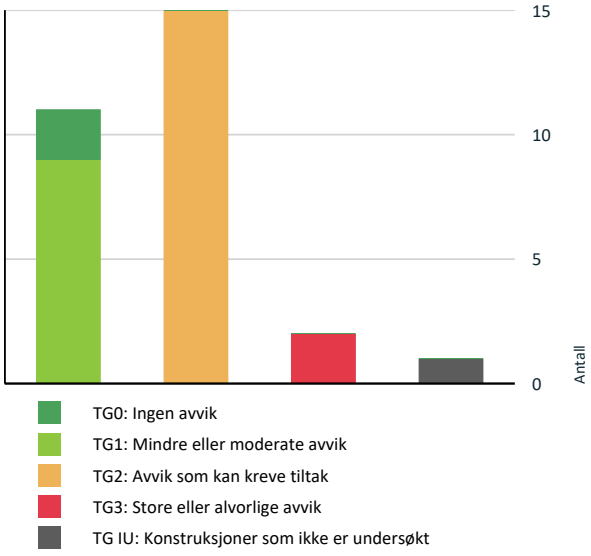
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

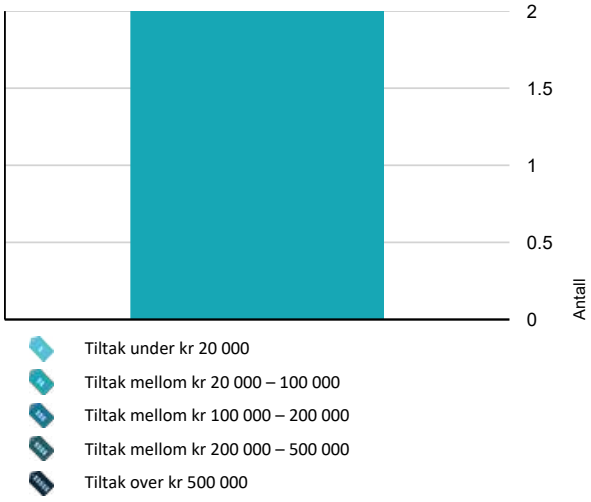
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Baderomsdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1882

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard
Leiligheten har bedre standard enn hva byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Bygningsmassen har noe behov for oppgradering/vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av tegl, fra 2016 basert på utdrag fra tidligere salgsoppgave.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu der dette var mulig.

Slike tak er erfaringsmessig oppbygd av undertak. strø og lekter av tre og taktekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium utførelse.
Taket er utstyrt med snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført som en tømmerkonstruksjon over grunnmur av lødd og pusset stein.
Fasader er kledd med liggende trekledning over grunnmur.
I overgang trekledning/pusset grunnmur er det etablert vannstokk.
Det er registrert musebånd på deler av fasaden i overgang vannstokk/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Bygningens vannstokk blokkerer eventuelle luftesjikt bak kledning.
Avviket anses som normal praksis på oppføringstidspunktet, men vil kunne resultere i at kondens og eventuell fukt bak kledning ikke luftes tilstrekkelig ut av bygningsmassen .

-Det er registrert manglende musesperre fra felles bakhage, ved trapp.
Det er også grunn til å tro at resterende fasade mangler musebånd, basert på oppføringstidspunktet.

-Kledning er avsluttet uten tilstrekkelig klaring til terreng i bakhage.
For at kledningens luftesjikt skal ivaretas bør kledningen etableres over terreng, slik at luft får sirkulert bak bygningens fasade.
Dette vil også redusere fasadens fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

-For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig luftespalte bak fasader og vannstokk.

-Musebånd bør etableres hvor dette mangler på hele bygningsmassen, for å forhindre potensielle skadedyr i å ta seg inn i bygningsmassen.

-Kledningen bør avsluttes 30 cm over bakkenivå, for å ivareta fasadens luftene egenskaper og redusere fuktbelastning.

Ansvaret med utvendige fasade anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen tak er utformet som et valmtak, fra byggeår.
Taket er oppbygd av sperr av tre.

Hele konstruksjonen er igjenbygd på befaringstidspunktet uten muligheter for nærmere inspeksjon.
Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

-Det er ikke registrert avvik basert på innvendige observasjoner av takflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Det bør forsøkes å innhente dokumentasjon for oppbygning av taket for få kartlagt om oppbygning er i henhold til gjeldene praksis.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten vinduer består av tre, med 2-lags glass.
Glass er datert 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

-Boligen eldre vinduer bærer preg av høy alder med slitt utvendig treverk, trege, bevegelige deler og slitasje på pakninger.
Det er også registrert rustdannelse på utvendige hengsler på boligens eldre vinduer.

-Vinduene av eldre dato er utvendig belistet med innvendig listverk, på deler av vinduet.
På befaringstidspunktet ble det registrert råteskade i dette listverket.

-Vindu i spisestue tar i karm.
Dette kan heller ikke åpnes/lukkes tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

-Det er registrert tegn til innvendig kondens via krakelerte overflater innvendig og mugg mellom glass/treverk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

-Jevnlige vedlikehold som smøring av bevegelige deler,overflatebehandling og enkelte justering av vinduer må påregnes.
Plutselige skader som punktert glass vil kunne forekomme på eldre vinduer.

-Det må foretas tiltak for å få listet utvendige vinduer etter dagens praksis.
Listverk ment for innvendig bruk utvendig vil på sikt råtne og øke vinduenes fuktbelastning .

-For å bli kvitt innvendig kondens er det nærliggende å se til boligens ventilasjonsløsning samt vinduenes isolerende egenskaper.
Se til punkt under ventilasjon for tiltak vedrørende boligens ventilasjonsløsning.







TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har trevindu med to-lags glass på bad.
Vinduer er datert 2019

Boligen har også 2 takvinduer av nyere, ukjent dato.
Vinduene er trolig byttet ifm renovering av taket i 2016.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har adkomst via en malt ytterdør.
Døren er en lyd/branndør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Ytterdøren tar i karm ved bruk.
Årsaken kan ses i sammenheng med monteringsavvik eller sig i døren.

-Det er registrert en utetthet i bunnen av døren, satt fra dørens utside.
Dette vil kunne føre til luftlekkasjer samt at branndørens lyd/brann egenskaper ikke opprettholdes.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

-Leilighetens inngangsdør bør justeres for å ivareta ytterdørens brann og lydisolerende egenskaper samt oppnå tiltenkt brukervennlighet og unngå luftlekkasjer.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens overflater består av parkett på gulvflater med veggflater av trepanel, malte plater og synlig,malt tømmer.
Leilighetens himling består av malte plater og trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Tilstandsrapport

2 etasje:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 1,1 cm over hele flaten og lokalt.
Lokalt er målt ved entredør.

Kjøkken: Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm over hele flaten og 12 mm lokalt rundt laser

3.etasje:

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 64 mm over hele flaten og 47 mm lokalt over 2 meter.

Soverom 2: Det er registrert en høydeforskjell på 31 mm over hele flaten og 10 mm lokalt rundt laser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
-Ved renovering bør boligens bjelkelag undersøkes for å få kartlagt tilstand og bjelkelaget bærende egenskaper, basert på registrerte avvik.
Noe skjevheter er påregnelig i eldre boliger.

Kostnadestimat gjenspeiler oppretting av skjevheter ved renovering.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Leilighetens innvendige trapp er av tre, i malt utførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten har malte fyllingsdører, av ukjent dato.
Dør til soverom 2 er utstyrt med glassfelt.

TG 2 Baderomsdør

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

-Dør mot bad har noe mindre svelling i dørblad.
Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Døren fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet, men for å lukke avviket må dørbladet byttes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Leilighetens bad er av ukjent dato.
Teknisk forskrift 99 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.
Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Leilighetens bad har malte vegg og takflater.
Sisterne er kledd med flis.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

- På de slette veggene er det membran, sparkel og maling, noe som ikke er en godkjent ferdigløsning for vegger i våtsoner.

-Det er registrert bulninger i veggflater

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å lukke avviket vedrørende de slette veggene, må det etableres en fuktbestandig løsning på veggene, som tåler dusjing over tid - for eksempel fliser.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Boligen bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 17 mm, fra inngangsdør til dusjkabinett, fordelt over 120 cm.

Lokalt i dusjens nedslagsfelt er det registrert ett fall på 8 mm pr meter.
Deler av dusjsone er tildekket med dusjkabinett og målingene begrenses av dette.

Resterende gulv har noe ujevnt fall mot sluket, med fall mellom 5-18 mm pr meter.

Vurdering av avvik:

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

-For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunktet skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm.

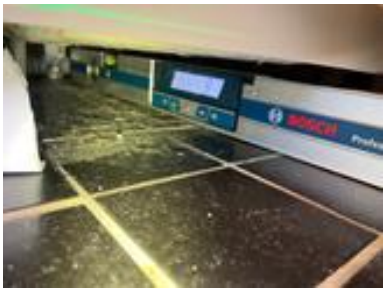
-Murfuger under dusjkabinett har noe misfaring og riss.
Årsaken kan ses i sammeneheng med badets fallforhold, alder og fukt i murfuger.

Konsekvens/tiltak

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

-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.

-Murfuger bør fjernes og reetableres i området med skadd murfug.
Øvrige fuger med misfarging bør vaskes med egnet vaskemiddel.





2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Smøremembran er registrert ved rørgjennomføring mellom vaskemaskin og dusjkabinett.
Vegger har ingen synlig tettesjikt ved vask.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Vegger har ingen fungerende membranløsning.

-Rørgjennomføring ved i gulv mellom vaskemaskin og dusjkabinett mangler tilstrekkelig tettesjikt/mansjett.
Ved lekkasje på våtrommet vil lekkasjevann kunne finne veien inn i konstruksjonen via rørgjennomføringer.

-Sluket er umulig å besiktige tilfredstillende på befaringsdagen grunnet innredning.

-Rørgjennomføring til vask er utett.
Ved lekkasje fra avløp vil vann kunne finne veien inn i tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

-Det må etableres tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet.
Dette for å forhindre fuktskader i omkringliggende konstruksjon og opprettholde ett tett våtrom.

-Det bør gjennomføres tiltak for å få tilgjengeliggjort våtrommets sluk, for å forenkle rengjøring og inspeksjon av sluket.

Kostnadestimat er basert på etablering av tettesjikt ved renovering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med :

-Innredning med nedfelt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjkabinett
-Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

-Det er registrert noe riss i glasur tilhørende vask.

-Det er ikke registrert drenshull eller andre kompenserende tiltak for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innbygget sisterne.

-Pyntelist i bunnen av dusjkabinett er brukket.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

• Andre tiltak:

-Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

-Knekt pyntelist har estetisk fuksjon.
Avviket er av slik karakter at tiltak kan utføres etter eget ønske.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra spalte under dør.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.

Hulltaking er foretatt fra stue mot våtrommets dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater og panel på vegger.
Innredning er utstyrt med malte, profilerte fronter og benkeplate i heltre utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-stekeovn
-induksjonstopp

Hvitevarer er frittstående og integrerte
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.
Det er registrert en waterguard under vasken på kjøkkenet.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

-Det er registrert skader i benkeplate ved vask.
Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vasken.

-Det er registrert noe mindre svelling i parkettskjøt ved kjøkken og i sokkel.
Årsaken kan ses i sammenheng med parkett skjøtens umiddelbare nærhet til oppvaskmaskin.
Det ble ikke registrert utslag for fukt på befaringstidspunktet.

-Det er registrert riss i vask.
På befaringstidspunktet ble det ikke registrert funksjonsavvik ved bruk og avviket fremstår som estetiske.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

-For å lukke avviket vedrørende skader i benkeplate, må benkeplaten byttes.

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak for å utbedre avvik knyttet til svelling i parkettgulv eller sokkel.
Avviket er av estetisk karakter, og tiltak kan utføres etter eget ønske og behov grunnet avviket omfang.

-Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske, men videre overvåkning av utvikling bør påregnes.







2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert i over kokesone.
Ventilator har avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i felles gang i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Leilighetens avløpsrør er av plast, av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via veggventiler og periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Soverom mangler tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har ca. 120 liters varmtvannsbereder montert på bad.
Berederen er datert 2006.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i felles gang

Tilsendt el-skjema er ikke utfylt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring,alder, utette hull i sikringsskapet og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens drenering er av ukjent dato.
I bakhage er det ikke registrert noen form for fuktsikring/drenering.
Erfaringsmessig består eldre drenering av tilbakefylte,drenerende masser.

Det er registrert klemlister og grunnmursplast utvendig, langs fortau.
Basert på utførelse og materialvalg er det grunn til å tro at drenering på denne siden er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer.
I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

Ansvaret med utvendig drenering anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen grunnmur består av lødd naturstein som er pusset utvendig.
Innvendige overflater av grunnmuren er ikke vurdert på bakgrunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er registrert en del sprekker og riss i utvendige murpuss.
Årsaken kan ses i sammeneheng med fuktopptak fra grunn, som resulterer i saltutslag bak murpusset.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

-Murpuss bør fjernes og reetableres, for å lukke avviket.
Det bør også gjennomføres tiltak for å forhindre fuktopptak i murpuss/grunnmur, for å redusere mulighetene for gjentakelse av avviket.

Ansvaret med utvendig grunnmur anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett godt skrående terreng, med fall langs bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offtenlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

-Ansvaret med utvendig vann og avløp anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Leilighetens 3 etasje har ikke tilfredstillende rømningsvei.

-Felles trapp i felles gang mangler rekkverk.

-Basert på oppbygning av vegger/gulv er det grunn til å tro at leilighetens branncelleinndeling ikke er i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

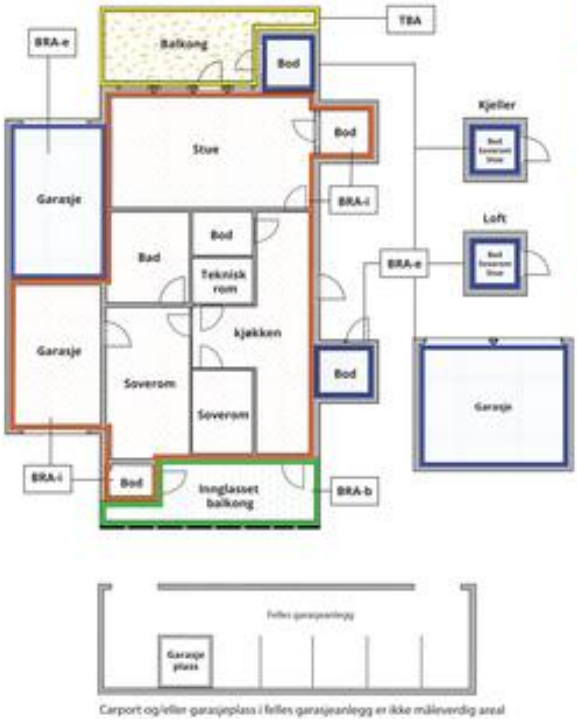
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje		2		2			2
2.etasje	42			42			42
3.etasje	19			19		6	25
SUM	**61**	**2**				**6**	**69**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje		Bod	
2.etasje	Bad, kjøkken, spisestue, stue/entré		
3.etasje	Soverom, soverom 2, gang/trapperom		

Kommentar

Boligen 3 etasje har lav takhøyde. Areal som ikke er målbart er opplyst om under ALH.

Boligen er tilknyttet ekstern bod opplyst om under BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	247		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Normanns gate 9

Hjemmelshaver
Skramstad Ulrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i flermannsbolig beliggende på Storhaug bydel i Stavanger kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse under planid: 2134.
Eiendommen ligger i ett bevaringsområdet under planid : 2134

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026	Fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Oppdelingsbegjæring	17.10.1983		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulrik Skramstad	9578-5999-4-3275200	2026-05-18 15:08:21

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
18. mai 2026

Oppdragsnummer
43-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Normanns gate 9, 4013 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Ulrik Skramstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

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: 2877125
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er ukjent når badet ble oppført, og om membranutførelsen. Kan tyde på at det er membran på gulv, men ikke vegg. Usikker på dette. Se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: skjeve gulv. Se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke mens jeg har bodd der, men sameie har avtale med Antisimex om tiltak i rør under hus for å forebygge/forhindre 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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Rogatakst mai 2025 ifb. salg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Søkt om bruksendring av rom på loftet til soverom i 2011, men har ikke funnet vedtak. Rom til vaig opphold tillates ikke i loftsetasjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0169/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ulrik Skramstad	**2026-05-18**

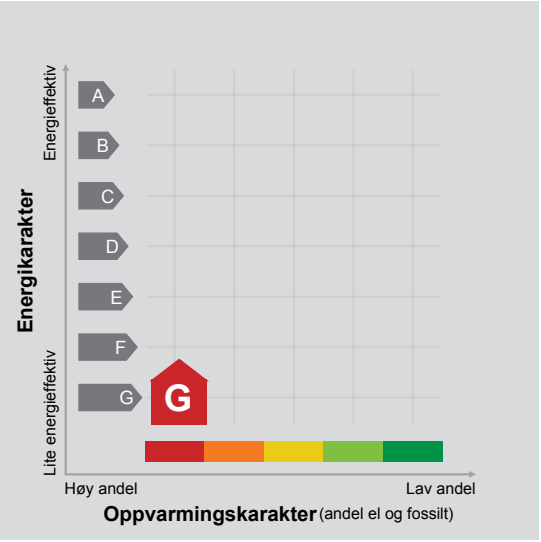
Identifikasjon

Ulrik Skramstad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Normanns gate 9
Postnummer	4013
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4477901
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	73f37cef-f53a-4b05-87d0-e7840d8603ca
Dato	11.07.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 8 800 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av kjellervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1882
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Normanns gate 9
Postnummer: 4013
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0201
Dato: 11.07.2023 19:53:04
Energimerkenummer: 73f37cef-f53a-4b05-87d0-e7840d8603ca

Kommunenummer: 1103
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 247
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 4477901

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

(1/2) U.S.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Normanns gate 9.

Vedtatt i sameiermøte
den 16.03.2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Normanns gate 9**, og har gårdsnummer 52 og bruksnummer 247 i Stavanger kommune (1103). Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til følgende oppdeling:

SNR 1 36/243 14,8 % Bolig
SNR 2 38/243 15,6 % Bolig
SNR 3 55/243 22,6 % Bolig
SNR 4 51/243 21,0 % Bolig
SNR 5 63/243 25,9 % Bolig

2. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer. Styret skal ha en leder og en økonomi ansvarlig som velges særskilt av årsmøtet. Styreleder behøver ikke å være sameier, men må være myndige. Styrets styreleder og økonomiansvarlig velges av årsmøte med vanlig flertall. Styreleder og økonomiansvarlig fungerer i 1 år av gangen.

3. SIGNATURRETT- STYRETS RETT TIL Å REPRESENTERE SAMEIET UTAD

Signaturrett er tildelt styreleder og økonomiansvarlig i fellesskap.

4. STEMMERETT

Hver boligseksjon har en 1 stemme for saker som tas opp i sameiet, og en sak må ha flertall for å vedtas.

• FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er sameiets nødvendige kostnader til drift og vedlikehold (herunder blant annet løpende utgifter; bygningsforsikring og skadedyrbekjempelse) og fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken med mindre annet følger av lov eller vedtak.

Sameiets bidrag skal dekke både løpende felleskostnader til drift og vedlikehold samt en rimelig buffer til dekning av uforutsette drifts- og vedlikeholdskostnader. Samlet beløp som danner grunnlag for månedlige bidrag fra sameierne avtales på årsmøtene.

2/2 U.S.

- **VASK OG RENHOLD AV FELLESAREAL**

  Vask og renhold av fellesarealer (herunder oppgang/trapp, inngangsparti, ganger og øvrige felles innvendige arealer) skal utføres jevnlig og sikre tilfredsstillende orden og hygiene. Renholdet organiseres blant sameierne.

  Seksjon 1, og 2 har ansvar for fellesgang i førsteetasjen. 3 har ansvar for oppgang til egen seksjon i bakgården. 4, og 5 har ansvar for fellesgang i andre etasje. Skal rengjøres 1 gang i måneden og etter forholdene.

  Dersom en seksjonseier unnlater å oppfylle sin renholdsplikt etter skriftlig påminnelse, kan styret bestille nødvendig renhold og kreve dokumenterte kostnader belastet den aktuelle seksjonseier.

- **HUSDYRHOLD**

  Husdyrhold er tillatt i sameiet så lenge det ikke er til urimelig ulempe for andre beboere eller til skade for eiendommen.

- **VEDLIKEHOLD**

  Vedlikeholdsarbeider som helt eller delvis gjelder felles bygningsdeler, fellesareal eller felles tekniske anlegg, eller som kan medføre kostnader som skal fordeles mellom seksjonseierne, skal ikke igangsettes av en seksjonseier uten at styret/sameiet er varslet og saken er behandlet på forhånd; seksjonseier skal i slik melding opplyse om bakgrunn, omfang, innhentede tilbud/kostnadsoverslag og ønsket tidsplan, slik at sameiet kan vurdere behov, prioritering og kostnadsfordeling og eventuelt innhente alternative tilbud. Unntak gjelder ved akutte forhold der umiddelbare tiltak er nødvendig for å avverge skade, men styret skal da varsles så snart som mulig.

- **KORTIDSUTLEIE**

  Korttidsutleie av boligseksjon (utleie/overnatting med varighet under 30 dager, for eks. via digitale plattformer som airbnb) kan samlet ikke overstige døgn per *90* kalenderår per seksjon, med mindre styret på forhånd gir skriftlig samtykke til et høyere omfang for en avgrenset periode; seksjonseier skal i alle tilfeller varsle styret før korttidsutleie igangsettes og er ansvarlig for at leietakere/overnattingsgjester følger vedtekter og ordensregler, og vesentlige eller gjentatte brudd anses som mislighold av vedtektene.

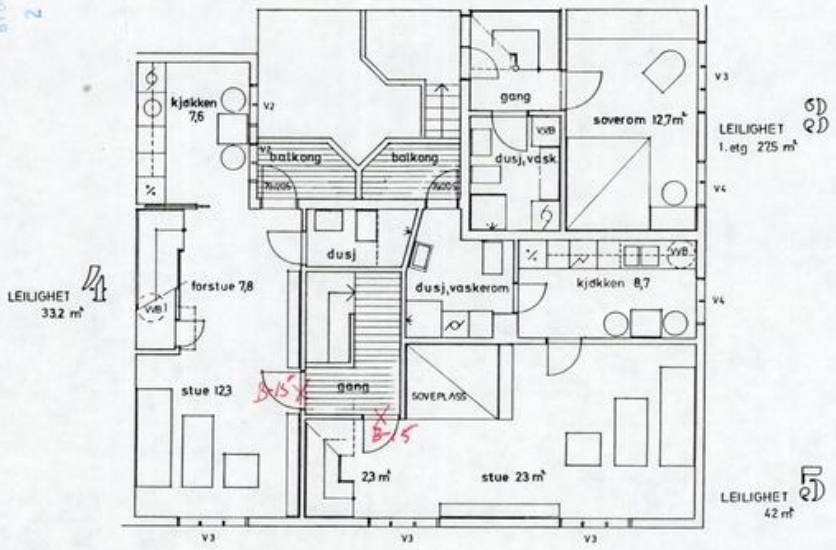
- **BODER**

  Alle seksjoner har en bod hver i fellesareal. Dette fremgår av vedlagt bilde.

- **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

  Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
29 NOV. 1982

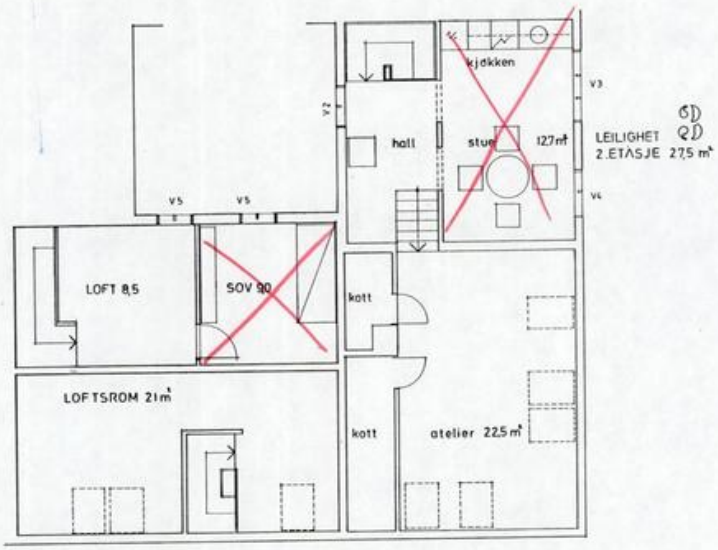


Normannsgt. 7

HYBLER I NORMANNSGT. 9
ANNE MARIE MELING
PLAN 2. ETASJE MÅL ~~1:50~~ 1:100
DATO 23.11.82. Kjølmoen Stigen - ark mnal

4

STAVANGER KOMMUNE
29 NOV. 1982



Normannsgt. 9

HYBLER I NORMANNSGT. 9.
ANNE MARIE MELING
PLAN LOFTETASJE MÅL ~~1:50~~ 1:100
DATO 23.11.82. Kjølmoen Stigen ark mnal

5

Grunnkart

Adresse: Normanns gate 9, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/247/0/5
Dato: 2026-05-15
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskriftsdato **15.05.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	52	**Bruksnr**	247	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	5
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
Midlertidige forbud	Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under bakken	Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	

Areal	133.33 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	133.33 kvm
Omrnavn	BS28
Kparealformal	Sentrumsformål

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	133.33 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	133.33 kvm
Omrnavn	SF1
Kparealformal	Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2134
Navn	Reg.plan for Nedre Blåsenborg - Verket.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/14/2007 00:00:00
Bestemmelser	2134.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	133.33 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	133.33 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Normanns gate 9, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/247/0/5
Dato: 2026-05-15 Planident: 2134
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 14.5.2007

Stavanger kommune

N



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 247, Seksjonsnr 5	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Normanns gate 9, gatenr 1727	**Grunnkrets:**	201	Verket
(fra bruksenhet)	4013 Stavanger	**Valgkrets:**	3	Storhaug
Oppdatert:	22.08.2011	**Kirkesogn:**	6010301	St. Johannes
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.10.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	63/243
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	133,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Normanns gate 9	H0201	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	267,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	267,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1882
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	4477901			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	2	98,0		98,0			
H02	3	106,0		106,0			
H03		63,0		63,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1103 201 75	Bolighus, Normannsgt. 9, Johannes	1875-1899

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging: 1892 påbygget, 1917 påbygget. Pr. 1993 fullt rehabilitert in ne og ute

Velkommen til

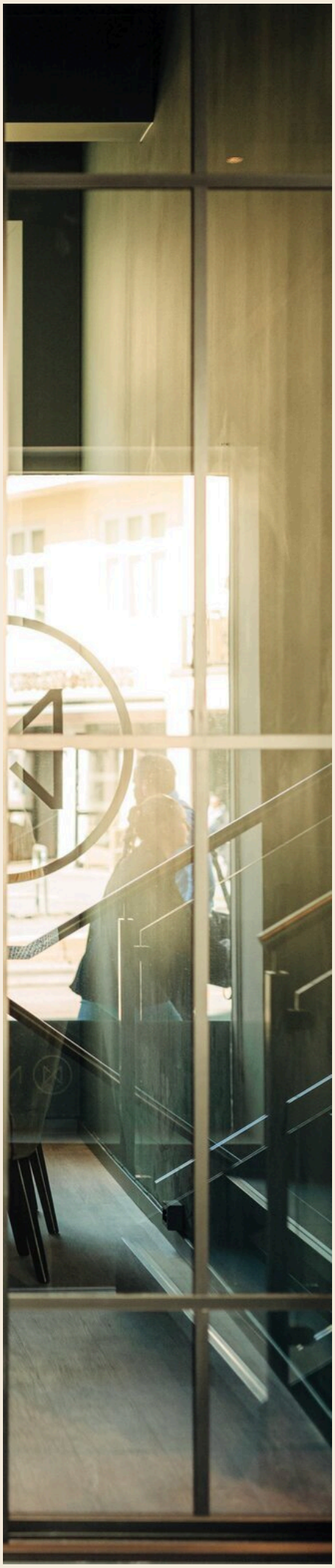
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 43-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Normanns gate 9 4013 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 52, bnr 247, snr 5 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:

Ola Sinnes

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
o.sinnes@nordvikbolig.no
481 42 228