NORDVIK

Kaptein Mejlændersgt 20

4 soverom | 199 kvm | Enebolig



Velkommen til

Kaptein Mejlænders gate 20

Innhold

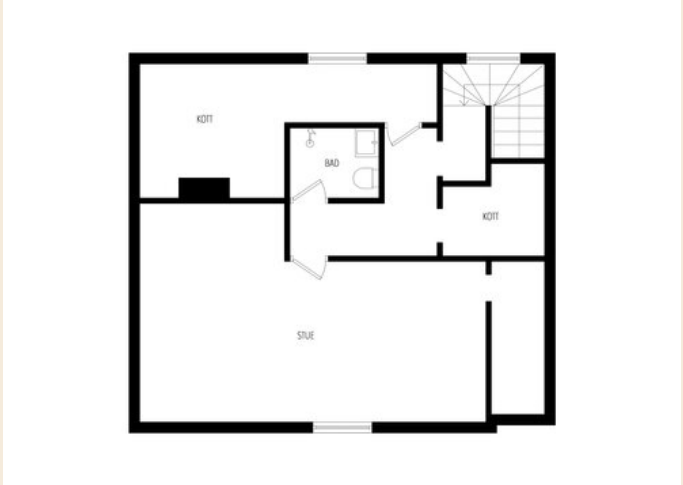
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med utleiedel i 1. etasje– renoveringsobjekt med potensiale og sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 590 000,-**
Omkostninger	**141 130,-**
Totalpris	**5 731 130,-**
BRA-i	**199 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

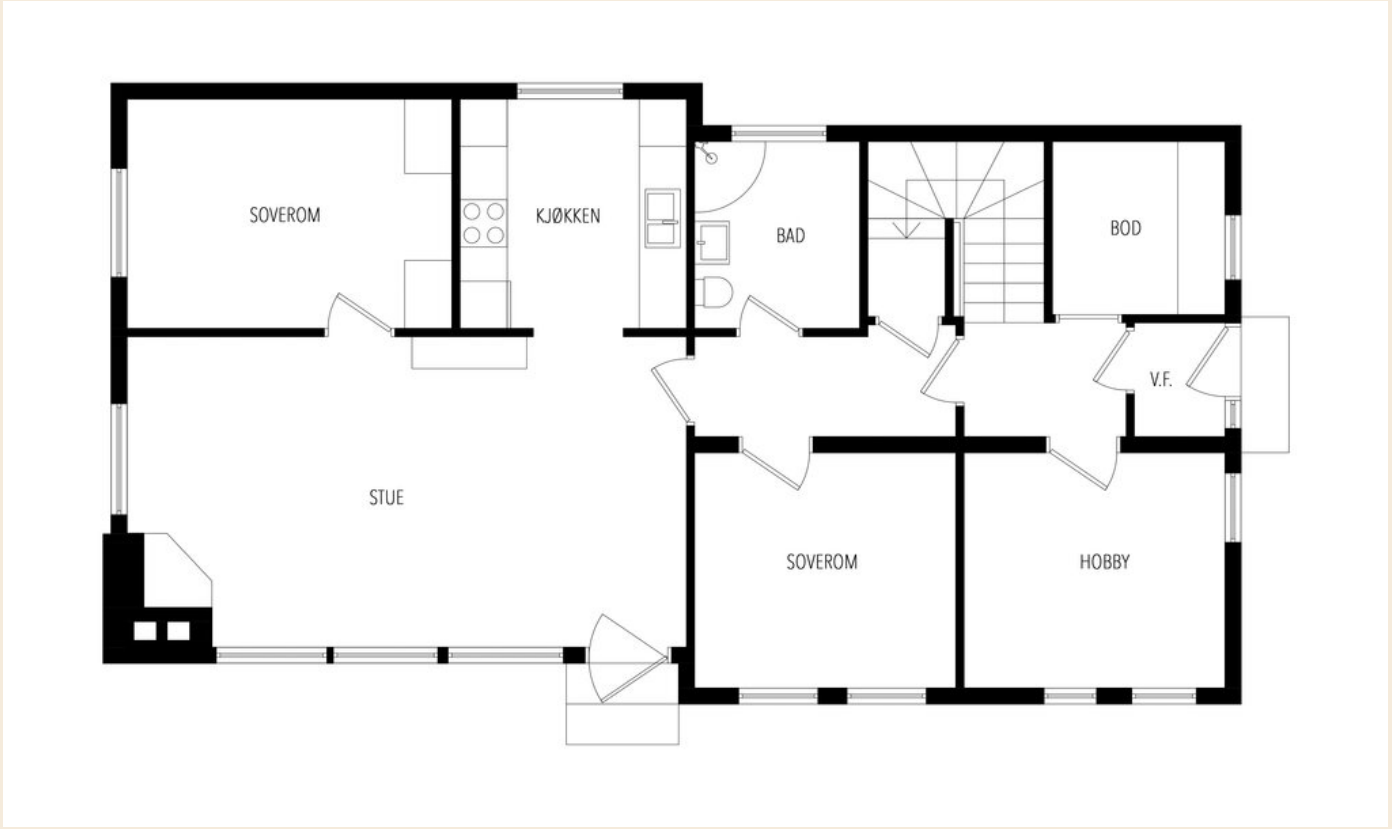
Kort fortalt

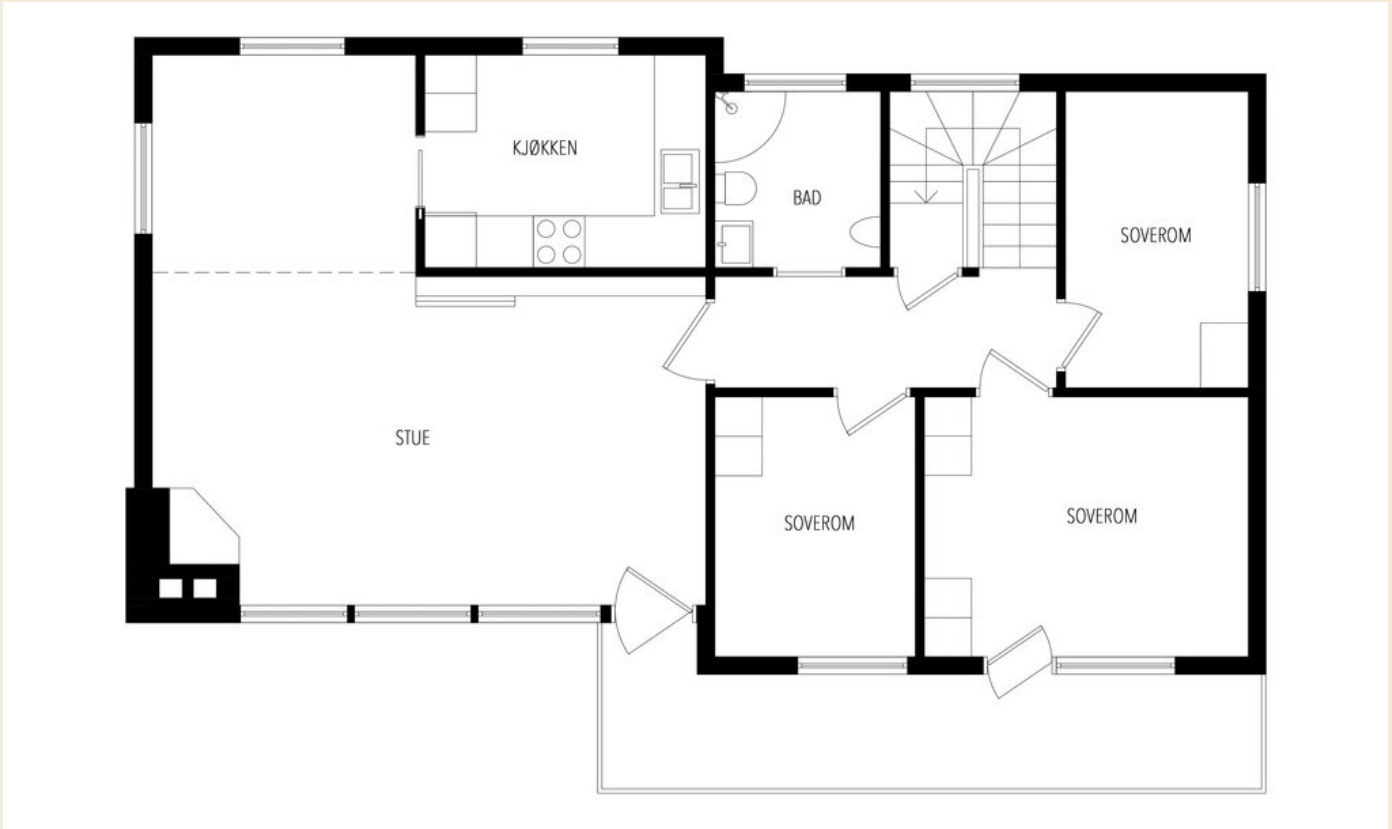
En romslig bolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde med kort vei til Stavanger sentrum. Boligen har behov for renovering både innvendig og utvendig, men gir svært gode muligheter for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov. Eiendommen er i dag innredet med utleiedel i 1. etasje, noe som kan gi fleksible bruksmuligheter. Her bor du sentralt, samtidig som du har rolige omgivelser og enkel tilgang til byens servicetilbud, kollektivtransport og fritidsmuligheter.

Fleksibel og funksjonell planløsning
Innredet utleiedel med intern inngang og muligheter for leieinntekter
Carport og parkering i eget gårdsrom
Egnet for både familiebolig, generasjonsbolig eller kombinasjon av egen bruk og utleie
Rolig og etablert boligområde
Gode kollektivforbindelser i nærhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 96 kvm





2. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm




























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0290/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER
Gnr 59, bnr 737 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Johanne Margrethe Welde

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
139 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 731 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 750 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 199 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 212 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Felles vindfang, gang/trapp, vaskerom, 3 boder, entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, allrom- ikke godkjent som rom for varig opphold.
BRA-e: 13 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 96 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Trapp/gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Loft innredet med trapp/gang, bad, stue, bod- ikke godkjente som rom for varig opphold.
Total BRA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er carport på 17 m2 og utvendig bod på 13 m2.

Solforhold
Gode solforhold på tomten

Innhold
1. Etasje: Felles vindfang, gang/trapp, vaskerom, tre boder, entré, allrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom
2. Etasje: Trapp/gang, tre soverom, bad, stue, kjøkken
Loft: Trapp/gang, bad, stue, bod

Standard
Innvendig:
Det er parkett, laminat, belegg, betong, furubord, teppe på gulv, malte, tapetserte. panelte vegger og malte, panelte, hvite takplater tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonmåling fra 2014
Område er moderat til lav ifølge

http://geo.ngu.no/kart/radon/.
Pipe med brannmur, ved/parafinovn og steinplate på gulv 2 et, stue.
Pipe med brannmur, ved/parafinovn i 1 et, stue.
Trapper fra byggeåret i furu med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører. Noe justering må påregnes, avhengig av årstid.
Innredning loft fra 1970 er ikke fagmessig utført.

Tekniske installasjoner:
Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig/el-vifte på bad.
Varmepumpe fra 2013.
Varmtvannsbereder på 198 liter alder ukjent med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra 2016.
Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

Parkering
Parkering i carport og på gårdsplass, samt soneparkering i gate.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bad i 3 etg. er satt opp av eier og ikke i fagmessigstand.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rogaland elektro 2016. Skiftet sikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2016

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Loftet er innredet ca. 1975

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført i 2014 og det følger dokumentasjon

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Feil på bad i 3 etg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noe råte i kledning og vinduer både på hus og garasje/bod.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Bolig med utleiedel

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Ligger på fremsiden mot veien og er plombert.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Ja

Bygningssakkyndig
Sæve Takst As

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

TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført på ukjent byggegrunn, med enkelte tegn til setninger og skjevheter.
Drenering: Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det vanligvis ikke nødvendig å bruke
drensledning.
Grunnmur er i betong med støpt plate på mark.
Terrenget er med liten avrenning ifra boligen bortsett fra side mot vei.
Taktekking består av eternitt som har oversteget sin garantitid og bør skiftes i nær fremtid. Fjerning av eternitt krever spesielle tiltak.
Taktekking utvendig bod av papp alder ukjent.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje. .
Yttervegger i tre med lekter, lufting samt stående kledning og liggende kledning i brystvegger.
Takkonstruksjon med sperr/åsbjelker liggende på tvers.
Vinduer med ett og to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger av enkelt glass.
Teak hoveddør, kjellerdør og terrassedører + malt boddør.
Lufte balkong fra soverom med sink på gulv og rekkverk.
Balkong ut fra stue på13 m2 med sink, imp bord og rekkverk.
Det er en port i overgang asfalt og grus ved parkering.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for
lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av
underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på
konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er
nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Takplater på loftet i stuen har begynt å løsne og falle ned.
Konsekvens/tiltak
· Lufting/ventilering bør forbedres.
Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å sikre
god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

- Andre utvendige forhold:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Porten i overgangen mellom asfalt og grus ved parkeringen har behov
for utbedring.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Porten i overgangen mellom asfalt og grus bør utbedres for å sikre
funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for skade på
porten og redusert brukervennlighet ved parkeringen.

- Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
· Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet

- Andre innvendige forhold:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Knevegger, vegger og tak rundt det innredede loftet mangler isolasjon
og plast mot kaldt loft.
Det er ingen lufting i takkonstruksjonen, noe som har ført til
muggdannelser.
Konsekvens/tiltak
· Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
Det bør etterisoleres og monteres dampsperre (plast) i knevegger,
vegger og tak mot kaldt loft, samt etablere tilstrekkelig lufting i
takkonstruksjonen.

Dette vil redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse, samt
forbedre inneklimaet og energieffektiviteten.

-ETASJE 1 > VASKEROM:
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er observert noe saltutslag på yttervegg i betong på vaskerommet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til
saltutslag på yttervegg i betong på vaskerommet, da dette kan indikere
fuktproblemer i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå skader på bygningsdeler
og forringelse av inneklimaet.

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

- ETASJE 2 > KJØKKEN:
Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal
slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Vannledninger:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe
som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger

- Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som
ikke har det.
· Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Varmesentral:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er
oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i
dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.
gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men
ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Elektrisk anlegg:
Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er
55 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen.
Anlegget er skjult, og som bygningssakkyndig har jeg ikke
kompetanse til å vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor
påløpe ytterligere kostnader dersom det avdekkes feil eller behov
for utbedringer ved kontroll.

- Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er

overskredet.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om

- Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må utføres.

- Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed
muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas terrengjusteringer.
· Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
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
· Avløpsanlegget må sjekkes.

- Oljetank:
Vurdering av avvik:
· Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende
dokumentasjon mangler
Konsekvens/tiltak
· Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak
· Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i
tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon,
dersom en ikke foretar tiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Vinduer:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer må justeres.
· Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten
hele vinduet eller kun selve glassene.
· Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Dører:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak
· Døren(e) står foran utskiftning.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Konsekvens/tiltak
· Ny tekking må legges.
· Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Overflater:
Vurdering av avvik:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
· Det er påvist fuktskader på overflater.
Konsekvens/tiltak
· Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- ETASJE 2 > BAD:
Generell:
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres.
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en
løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg
oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- ETASJE 1 > VASKEROM:
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en
løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg
oppgraderes og dokumenteres.
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med

tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- LOFT > BAD:
Generell:
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres.
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en
løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg
oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- LOFT > BAD:
Vurdering av avvik:
· Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner
på fuktskader.
Konsekvens/tiltak
· Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i
veggen ikke avdekkes.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes
i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av
etasjeskillere

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Utleiedelen er pt. ikke utleid.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Ved/parafinovn i stue i 1. etasje og 2. etasje.
Varmepumpen i stuen er defekt.

På eiendommen er det nedgravd oljetank.

Oljetank er sarnert ifølge eier. Det er en dagtank som er montert i kott på kaldt loft.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 664,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastdel renovasjon kr. 2 257,-
- Restavfall 140L kr. 3 318,-
- Fastdel vann kr. 2 438,-
- Stipulert vann kr. 2 829,-
- Feiing og tilsyn kr. 450,-
- Fastdel avløp kr. 3 335,-
- Stipulert avløp kr. 4 037,-

Totalsum kommunale avgifter kr. 18 664,-

Det gjøres særlig oppmerksom på at det er ikke innhentet informasjon om feiing eller tilsyn av pipe

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

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

- Årlig forsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 802 214,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 208 854,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
SR-Bank
Polisenr: 721127

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 733 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er delvis sikre og delvis usikre. Grensene mot sør og vest anses som sikre, mens grensene mot øst og nord er usikre. Det gjøres særskilt oppmerksom på at naboeiendommen i vest delvis strekker seg inn på denne tomten. 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
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2014. Målingen viser at det er registrert <30 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter. Målingene er utført 15.01.2014-25.03.2014 i stuen og soverom.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kaptein Meljænders gate 20 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde i Stavanger. Området er rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud.

I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige nødvendige fasiliteter. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Stavanger sentrum og øvrige deler av byen, og det er kort vei til hovedveinettet. BI Stavanger ligger 5 minutts gange ifra (Byfjordparken) og UIS har en avdeling i Bjergsted, 10 minutt gange ifra.

For fritid og rekreasjon byr området på gode aktivitetstilbud med treningssentre i nærheten, padelbane og fotballbane innen kort avstand, samt grønne områder og fine turmuligheter. Dette gir gode muligheter for en aktiv og variert hverdag.

Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med sentral plassering, og passer godt for både familier, par og enslige som ønsker nærhet til byens tilbud og gode fritidsmuligheter.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.03.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Maling utvendig.
2. En del innvendig malerarbeid.
3. Carport ikke oppsatt.
4. Røykpipe og ildsteder må godkjennes av Stavanger Feievesen.
5. Sanitæranlegg, vann- kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ingeniørvesen.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik på godkjente byggetegninger. I sokkeletasjen er det på byggetegningene flere boder som i dag er endret inn i to ulike rom. Det ene rommet er i dag innredet som soverom. Dette var opprinnelig tre boder. Endring fra bod til soverom er søknads pliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at bruksendringen er godkjent/omsøkt hos kommunen. Det andre rommet var opprinnelig flere boder som i dag er omgjort til et større rom/bod. Dette er ikke søknads pliktig tiltak.

Det foreligger ingen tegninger på loftsetasjen. Det er i dag innredet men det foreligger ingen dokumentasjon på innredning av loft derfor kan ikke loft anses og være

godkjent som rom for varig opphold.

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

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

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Område begrenset av Dusavikveien - Tastagata - Alsteinsgata - Vistegata - Chr.Bjellands gate - Bygrensen." ID 323, datert 02.01.1953 der eiendommen er regulert til boliger.

Kommuneplan for "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" med plan id KP 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024, er området regulert til boligbebyggelse.

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

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene.
Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige
stillutrykk og utseende. Forhold till nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og
fasadeoppriss.
Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske
krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige
bygges til og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
Ny balkong, altan eller veranda kan tilllates på hus hvor slike bygningselementer
inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige
fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal
med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller
dominerende formtradisjon i området.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1103/59/737:
07.07.1962 - Dokumentnr: 2883 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:735
Forklaring: Det er tinglyst en bestemmelse datert 07.07.1962 som gir gnr. 59 bnr. 735 rettigheter knyttet til etablering og vedlikehold av vann- og/eller avløpsledninger over eiendommen. Heftelsen er av eldre dato og anses som ordinær for området.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Eiendommen er rengjort før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 875,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 133 575,- 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 22. januar 2026

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

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.

Kaptein Mejlænders gate 20

Nabolaget Bakkeland/Bjergsted - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	25 min 1.9 km
Stavanger offshore tekniske sk... 440 elever	6 min 0.4 km
Bergeland vgs - Tanke Svilands... 250 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km

Offentlig transport

Kaptein Mejlænders gate Linje 8, 10, N89	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 2.2 km
Stavanger Sola	20 min

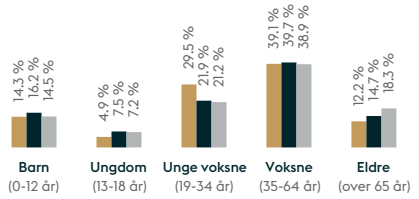
Barnehager

Byfjordparken barnehage (0-5 å... 100 barn	3 min 0.3 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 110 barn	10 min 0.8 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 ... 32 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Stemmen	2 min
Bunnpris Bragetunet	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkeland/Bjergsted	1 781	952
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Kampen skole	3 min
Stemmen idrettsanlegg	3 min
EVO Bjergsted	1 min
SKY Fitness Byfjordparken	5 min

«Kort vei til sentrum, rolig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Gateparkering
Lett 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Kaptein Mejlænders gate 20, 4026
STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 737

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 **Rapportdato:** 20.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20178-2304 **Referansenummer:** YF1275

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av eternitt som har oversteget sin garantitid og bør skiftes i nær fremtid. Fjerning av eternitt krever spesielle tiltak.
Taktekking utvendig bod av papp alder ukjent.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje. .
Yttervegger i tre med lekter, lufting samt stående kledning og liggende kledning i brystvegger.
Takkonstruksjon med sperr/åsbjelker liggende på tvers.
Vinduer med ett og to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger av enkelt glass.
Teak hoveddør, kjellerdør og terrassedører + malt boddør.
Lufte balkong fra soverom med sink på gulv og rekkverk.
Balkong ut fra stue på13 m2 med sink, imp bord og rekkverk.
Det er en port i overgang asfalt og grus ved parkering.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, laminat, belegg, betong, furubord, teppe på gulv, malte, tapetserte. panelte vegger og malte, panelte, hvite takplater tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonmåling fra 2014
Område er moderat til lav ifølge http://geo.ngu.no/kart/radon/.
Pipe med brannmur, ved/parafinovn og steinplate på gulv 2 et, stue.
Pipe med brannmur, ved/parafinovn i 1 et, stue.
Trapper fra byggeåret i furu med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører. Noe justering må påregnes, avhengig av årstid.
Innredning loft fra 1970 er ikke fagmessig utført.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 et:
Det er gulvbelegg på gulv, våtroms tapetserte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg. El- stråleovn montert på vegg. Gulvbelegger er skjært rundt stålsluken og limt ned til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri vask og dusj og helt tørt.

Vaskerom 1 et:
Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin og stoppekrane. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Stålsluk støpt ned i gulv.
Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpåliggende. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

Bad/vaskerom 1 et:
Varme/gulvbelegg på gulv, veggvinyl på vegger og hvitmalt panel i tak. Hvit seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit WC og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Gulvbelegg ført ned i sluk med klemring og lite fall på gulv mot sluk. Det er god høyde fra topp slukrist til topp dørterskel. Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri dusj og helt tørt.

Bad loft:
Badet er fra 1975 og det er store fuktskader i vegg dusj og må renoveres. Hulltaking er ikke utført da det er store fuktskader i vegg dusj. Toalett fungerer ikke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i furu utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i pipe.
Kjøkkenvifte med rør ut i pipe.
Kjøkken i grå utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig/el-vifte på bad.
Varmepumpe fra 2013.
Varmtvannsbereder på 198 liter alder ukjent med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra 2016.
Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjent byggegrunn, med enkelte tegn til setninger og skjevheter.
Drenering: Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det vanligvis ikke nødvendig å bruke drensledning.
Grunnmur er i betong med støpt plate på mark.
Terrenget er med liten avrenning ifra boligen bortsett fra side mot vei.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene, eller eventuelt utvendig graving for nærmere inspeksjon.
• Utvendige vann- og avløpsledninger – [AI] Det fremstår som motstridende når tiltaksfeltet først sier at «det er ikke behov for utbedringstiltak» og deretter anbefaler kamerainspeksjon; inspeksjon er et tiltak. Presiser om kamerainspeksjon faktisk er nødvendig, eller fjern utsagnet om manglende tiltak. For øvrig samsvar mellom alder, avvik og valgt TG2.
Oljetank er sarnert ifølge eier. Det er en dagtank som er montert i kott på kaldt loft.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

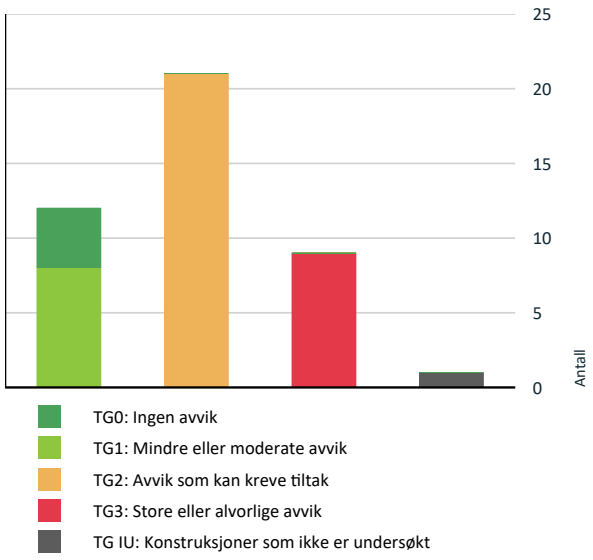
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegningene stemmer ikke helt med 1 et, og det er ikke tegninger av innredet loft.

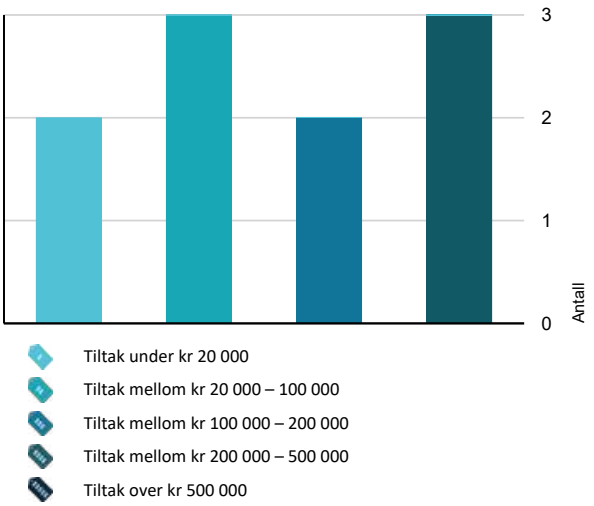
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 16.12.2025 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Man kan ikke se bort fra overraskelser ved renovering/oppgraderinger av boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av eternitt som har oversteget sin garantitid og bør skiftes i nær fremtid. Fjerning av eternitt krever spesielle tiltak.
Taktekking utvendig bod av papp alder ukjent.

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

Taktekkingen er 55 år gammel, noe som innebærer at den har oversteget forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for skader og behov for utskifting i nær fremtid.
Det er vannansamling på carport rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen bør skiftes snarlig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Fjerning av eternitt må utføres av godkjent firma på grunn av helse- og miljøfare.
Vannansamling rundt sluk på carport bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risiko for lekkasje.


Utvendig taktekking betår av eternittplater.


Vannansamling rundt sluk på carport bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risiko for lekkasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje. .

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp er av eldre årgang, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner og nedløp bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader.
Ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt bør utskifting vurderes for å unngå vannskader på bygningens konstruksjon.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre med lekter, lufting samt stående kledning og liggende kledning i brystvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen museklosser bak kledningen.
Råte er observert i deler av kledningen over og under vinduer på vegg mot nabo.
Det er råte i enkelte liggende kledningsbord på brystveggens nedside.
Råte forekommer i enkelte stående og liggende kledningsbord på vegg mot gate, samt fuktskader inn mot begge terrassedører og inne i taket på bod i 1. etasje.
Råte er også registrert i stående kledningsbord på utvendig bod, samt rundt inngangsdøren til boden.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres museklosser bak kledningen for å hindre skadedyr og bedre ventilasjon.

Det er viktig å utbedre råteskadene for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risiko for fukt- og muggskader som kan påvirke både inneklima og byggets levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i en del kledning over og under vinduer mot nabo.



Råte i enkelte liggende kledningsbord brystvegg bakside..



Råte i enkelte stående og liggende kledningsbord på vegg mot gate samt fuktskader inn i begge terrassedører og inne. tak bod 1 et.



Råte i stående kledningsbord på utvendig bod samt rundt inngangsdør.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperr/åsbjelker liggende på tvers.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takplater på loftet i stuen har begynt å løsne og falle ned.

Det er lagt isolasjon helt opp til sutaksbordene, samt plast og hvite takplater uten tilstrekkelig lufting, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Det er observert noe mugg på sutaksbordene, noe som skyldes utilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen. Dette oppstår når det er kaldt ute og varmt inne, og det dannes da kondens.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Løsning av takplater og synlig mugg indikerer at tiltak bør iverksettes snarest for å unngå videre skadeutvikling og forringelse av inneklimaet.



Det er isolasjon lagt opptil sutaksbord, plast og hvite takplater uten lufting med risiko.

Tilstandsrapport



Det er noe mugg merker i sutaksbordene som skyldes for lite lufting i takkonstruksjonen.
Det er kaldt ute og varmt inne og det oppstå kondens.



Takplater i stue loft har begynt å falle ned.



Kaldt loft inne i kott er i ok stand.

TG 3 Vinduer

Vinduer med ett og to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger av enkelt glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er en del vinduer i boligen med punktert glass og råte. Alder på vinduene gjør at man kan forvente flere punkteringer.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med punktert glass og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Vanskelig betjente vinduer og slitte karmer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.
Alderen på vinduene tilsier at ytterligere punkteringer og skader kan oppstå, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Grunnet alder må man beregne å skifte vinduer i boligen og utvendig bod.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er råte i vindu 1 et, kjøkken, 2 et, stue og kjøkke og vindu loft.



Råte i vinu soverom 1 et.



Råte i vinduer utvendig bod.

TG 3 Dører

Teak hoveddør, kjellerdør og terrassedører + malt boddør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader og lekkasje i terrassedørene til stue og soverom, samt råteskader i boddøren.

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av terrassedørene til stue og soverom, samt boddøren, for å hindre videre råteutvikling og lekkasjer.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte fuktskader, redusert funksjon og ytterligere skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i dør inn til utvendig bod.



Det er råte og lekkasje i terrassedør og inn i stue.



Det er råte og lekkasje i terrassedør og inn på soverom samt fuktskader i paneltak i bod under soverom.



Fuktskader i paneltak i bod under soverom/balkong/terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Lufte balkong fra soverom med sink på gulv og rekkverk.
Balkong ut fra stue på13 m2 med sink, imp bord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er registrert lekkasje ved balkong-/terrassedøren til soverommet, med påfølgende fuktskader i det panelte taket i boden under.

Balkongen ut fra stuen har sink på gulvet som har oversteget garantitiden. Det er lekkasje i overgangen mellom terrassedøren og stuen, samt synlige fuktskjolder under balkongen som er kledd med panel.

Konsekvens/tiltak

• Ny tekking må legges.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av tekkingen og overgangene ved balkong- og terrassedører for å hindre videre vanninntrengning og fuktskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og forringelse av bygningsdeler under balkongene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



En del fuktskjolder i panel under balkong.

Tilstandsrapport



Balkong med sink på gulv og lekkasje ned i bod i soverom.



Balkong med sink, imp bord og rekkverk med lekkasje i overgang terrassedør samt fuktskjoler i panel under.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er en port i overgang asfalt og grus ved parkering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Porten i overgangen mellom asfalt og grus ved parkeringen har behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Porten i overgangen mellom asfalt og grus bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for skade på porten og redusert brukervennlighet ved parkeringen.



Det er en port i overgang asfalt og grus.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Det er parkett, laminat, belegg, betong, furubord, teppe på gulv, malte, tapetserte. panelte vegger og malte, panelte, hvite takplater tak.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist fuktskader på overflater.

De innvendige overflatene er av eldre årgang og har en del slitasje.
Det er registrert fuktskader/lekkasje i parkettgulvet i stuen og i gulvbelegget på soverom ved terrassedørene i begge rom.
Det er også fuktskader/lekkasje i paneltaket i bod i 1. etasje, som stammer fra terrassedør/balkong på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

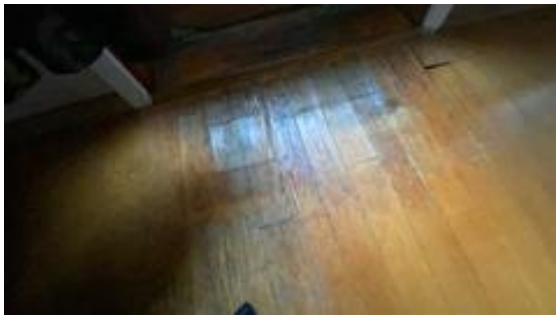
Overflater med fuktskader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og potensiell utvikling av sopp eller råte i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskadene nærmere, spesielt rundt terrassedører og balkong, og utbedre eventuelle lekkasjepunkter for å unngå ytterligere fuktinntrengning og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er fuktskader i paneltak bod 1 et, som kommer fra terrassedør/balkong soverom 2 et.



Det er fuktskader i parkettgulv stue og gulvbelegg soverom ved terrassedører begger rom.

Tilstandsrapport



Det er fuktskader i parkettgulv stue og gulvbelegg soverom ved terrassedører begger rom.



Fuktsvellinger i parkettgulv under kjøleskap kjøkken.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 0 Radon

Radonmåling fra 2014 som ligger under grenseverdien er vedlagt med bilde.
Område er moderat til lav ifølge http://geo.ngu.no/kart/radon/.



Radonmåling

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med brannmur, ved/parafinovn og steinplate på gulv 2 et, stue.
Pipe med brannmur, ved/parafinovn i 1 et, stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate under ved-/parafinovn i 1. etasje.
Pipen er utvendig i teglstein.
På grunn av alder og generelle forhold anbefales det å skifte bly rundt pipen, eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under ved-/parafinovn i 1. etasje for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske på gulvet.

Det anbefales å vurdere utskifting av bly rundt pipen, eller å beslaglegge utvendig pipe, for å hindre fuktskader og forlenge pipens levetid. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrenging og forringelse av pipens konstruksjon.



Pipe med brannmur, ved/parafinovn og steinplate på gulv 2 et, stue.



Pipe med brannmur, ved/parafinovn i 1 et, stue.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper fra byggeåret i furu med rekkverk uten håndrekke på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndrekke på vegg i trappeløpet. Dette var ikke et krav etter gjeldende regelverk fra byggeåret (1970).

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, selv om dette ikke var et krav etter regelverket fra byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører. Noe justering må påregnes, avhengig av årstid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Innredning loft fra 1970 er ikke fagmessig utført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Knevegger, vegger og tak rundt det innredede loftet mangler isolasjon og plast mot kaldt loft.
Det er ingen lufting i takkonstruksjonen, noe som har ført til muggdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etterisoleres og monteres dampsperre (plast) i knevegger, vegger og tak mot kaldt loft, samt etablere tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.
Dette vil redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse, samt forbedre inneklimaet og energieffektiviteten.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Det er gulvbelegg på gulv, våtroms tapetserte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg og tak. El- stråleovn montert på vegg. Gulvbelegger er skjært rundt stålsluken og limt ned til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvbelegget er skjært rundt stålsluken og limt ned til sluket.
Det er fuktskjolder i takplaten rundt det naturlige avtrekket i taket.
WC-en fylles ikke opp med vann etter at man har trukket i snoren.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Gulvbelegget bør legges på nytt og føres korrekt inn mot sluket for å sikre tett overgang og hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Fuktskjolder i takplaten rundt avtrekket bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelle fuktskader, samt utbedres for å forhindre videre skade og mulig muggdannelse.

WC-en bør repareres eller byttes ut slik at den fungerer som den skal, for å sikre normal bruk og unngå sanitærproblemer.

Badet må renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvbelegger er skjært rundt stålsluken og limt ned til sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri vask og dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri vask og dusj og helt tørt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin og stoppekrane. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Stålsluk støpt ned i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtrommet er fra byggeåret, og det er ikke utført oppgraderinger siden opprinnelig oppføring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av fuktsikre løsninger, nytt sluk og oppgradering av ventilasjon til el-vifte.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonssvikt ved videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eldre stålsluk støpt ned i gulv.


Vaskerom uten membran på gulv og må renoveres.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpåliggende på betongvegger. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe saltutslag på yttervegg i betong på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til saltutslag på yttervegg i betong på vaskerommet, da dette kan indikere fuktproblemer i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå skader på bygningsdeler og forringelse av inneklimaet.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Varme/gulvbelegg på gulv, veggvinyl på vegger og hvitmalt panel i tak. Hvit seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit WC og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Gulvbelegg ført ned i sluk med klemring og lite fall på gulv mot sluk. Det er god høyde fra topp slukrist til topp dørterskel.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggvinyl på vegger og hvitmalt panel i tak.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvbelegg ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluk.

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

Det er lite fall på gulvet mot sluket, noe som kan medføre redusert avrenning av vann til sluket.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre god avrenning av vann.
Lite fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvbelegg ned i sluk med klemring.


Gulvbelegg klemt ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

El-vifte ut i vegg/tak.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri dusj og helt tørt.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1975 og det er store fuktskader i vegg dusj og må renoveres.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist fuktskader i dusjveggen, med synlige skader både fra innsiden av dusjsonen og på baksiden av veggen.
Toalettet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av fuktskader og etablering av nytt tettesjikt i henhold til dagens krav.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gulvbelegg klemt ned i pvc sluk.



Det er store fuktskader i veggplate dusj.

LOFT > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er store fuktskader i vegg dusj.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvist store fuktskader i veggen i dusjsonen på badet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Det må iverksettes utbedring av fuktskadene i veggen i dusjsonen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke skadeomfanget og sikre korrekt utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke utført da det er store fuktskader i vegg dusj.



Badet må renoveres.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i furu utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har noe slitasje, og det er registrert fuktsvellinger i skjøten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av benkeplaten for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av kjøkkeninnredningen. Dersom fuktsvellingene ikke utbedres, kan dette føre til økt skadeomfang og redusert levetid på benkeplaten.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med rør ut i pipe.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i grå utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene er 55 år gamle, og det innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene bør kontrolleres jevnlig av fagperson, og det bør vurderes utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader, da eldre rør har høyere sannsynlighet for svikt.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene er 55 år gamle.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da alder medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.
Ved oppgradering av våtrom anbefales det å skifte ut rørene for å redusere risikoen for fremtidige vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og våtrom ett med elektrisk vifte og naturlig avtrekk på de andre våtrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres elektrisk vifte på våtrom som i dag kun har naturlig avtrekk, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres elektrisk vifte på våtrom som i dag kun har naturlig avtrekk, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er 12 år gammel, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden.
Dersom det oppstår feil eller redusert effekt, bør vurdering av utskifting vurderes, da eldre varmepumper har økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner.



Varmepumpe fra 2013.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter alder ukjent med stoppekrane.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er eldre, alder ukjent, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør vurderes å skiftes ut, og det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for plutselig funksjonssvikt, lekkasje og eventuelle følgeskader på bygningen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i el skap fra 2016.

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.
   1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Automatsikringer i el skap fra 2016.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæring fra 2016.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er 55 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen. Anlegget er skjult, og som bygningssakkyndig har jeg ikke kompetanse til å vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor påløpe ytterligere kostnader dersom det avdekkes feil eller behov for utbedringer ved kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Automatsikringer i el skap fra 2016.


Samsvarserklæring fra 2016.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjent byggegrunn, med enkelte tegn til setninger og skjevheter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering: Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det vanligvis ikke nødvendig å bruke drensledning.

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

Dreneringen er 55 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.
Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innemiljø.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er i betong med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert enkelte små overflatesprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom sprekkene ikke utbedres, kan dette føre til økt risiko for vanninntrenging og skader på grunnmuren over tid.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er med liten avrenning ifra boligen bortsett fra side mot vei.

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

Flatt terreng med noe helling inn mot grunnmur fra siden mot vei.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene, eller eventuelt utvendig graving for nærmere inspeksjon.

• Utvendige vann- og avløpsledninger – [AI] Det fremstår som motstridende når tiltaksfeltet først sier at «det er ikke behov for utbedringstiltak» og deretter anbefaler kamerainspeksjon; inspeksjon er et tiltak. Presiser om kamerainspeksjon faktisk er nødvendig, eller fjern utsagnet om manglende tiltak. For øvrig samsvar mellom alder, avvik og valgt TG2.

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.

Vann- og avløpsledningene er 55 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, rørbrudd eller tilstopping, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

TG 2 Oljetank

Oljetank er sarnert ifølge eier. Det er en dagtank som er montert i kott på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det foreligger ingen dokumentasjon på saneringen av oljetanken. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om saneringen er utført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om saneringen er utført i henhold til gjeldende krav, noe som kan innebære risiko for miljøskade eller ansvar ved eventuelle fremtidige lekkasjer.


Dagtank er plassert i kott på kaldt loft.



Bilde av sikret oljetank.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	86			86	14
Etasje 1	83	13		96	
Loft	30			30	
SUM	**199**	**13**			**14**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Trapp/gang, soverom, soverom, soverom, bad, stue, kjøkken		
Etasje 1	Vindfang, gang/trapp, vaskerom, bod, bod, entré, bod, allrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom	Bod utvendig	
Loft	Trapp/gang, bad, stue, bod		

Kommentar

Nye regler for areal måling for bolig fra 1.1.2024.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med 1 et, og det er ikke tegninger av innredet loft.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ingen branndør mellom bolig og hybel.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	19

Kommentar

Enebolig	Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er carport på 17 m2 og utvendig bod på 13 m2.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Johanne Margrethe Welde	Kunde
	Thomas Birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	737		0	733.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kaptein Mejlænders gate 20

Hjemmelshaver
Welde Johanne Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med to etasjer, loft, carport og utvendig bod, bygget i 1970 og plassert i Kaptein Mejlænders gate 20 i Stavanger kommune. Det er innredet til hybel i 1 et. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2025	
2	06.01.2026	
3	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YF1275

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Welde, Johanne Margrethe	9578-5997-4-291210	2025-12-16 15:52:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. des. 2025

Oppdragsnummer
43-0290/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Johanne Margrethe Welde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. oktober 1970

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: 721127
Forsikret i: SR-Bank

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad i 3 etg. er satt opp av eier og ikke i fagmessigstand.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melling AS utvidet terrassen.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rogaland elektro 2016. Skiftet sikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

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

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Loftet er innredet ca. 1975

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført i 2014 og det følger dokumentasjon

---

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Feil på bad i 3 etg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe råte i kledning og vinduer både på hus og garasje/bod.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Bolig med utleiedel

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ligger på fremsiden mot veien og er plombert.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Ja

---

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: 43-0290/25

enova

Energiattest



Adresse **Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248027**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4612264**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **737**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **199,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **199,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 718 kWh**



Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

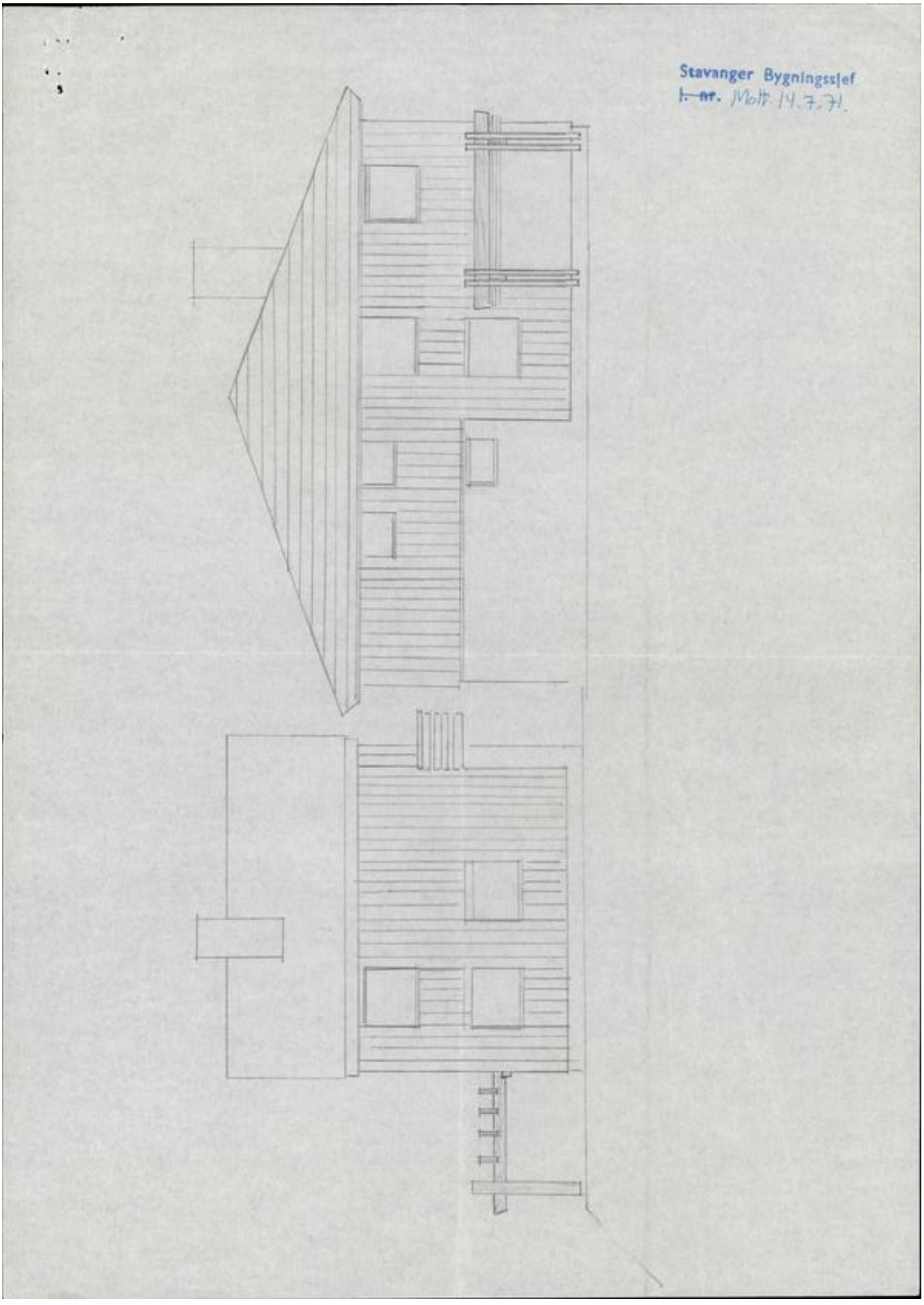
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

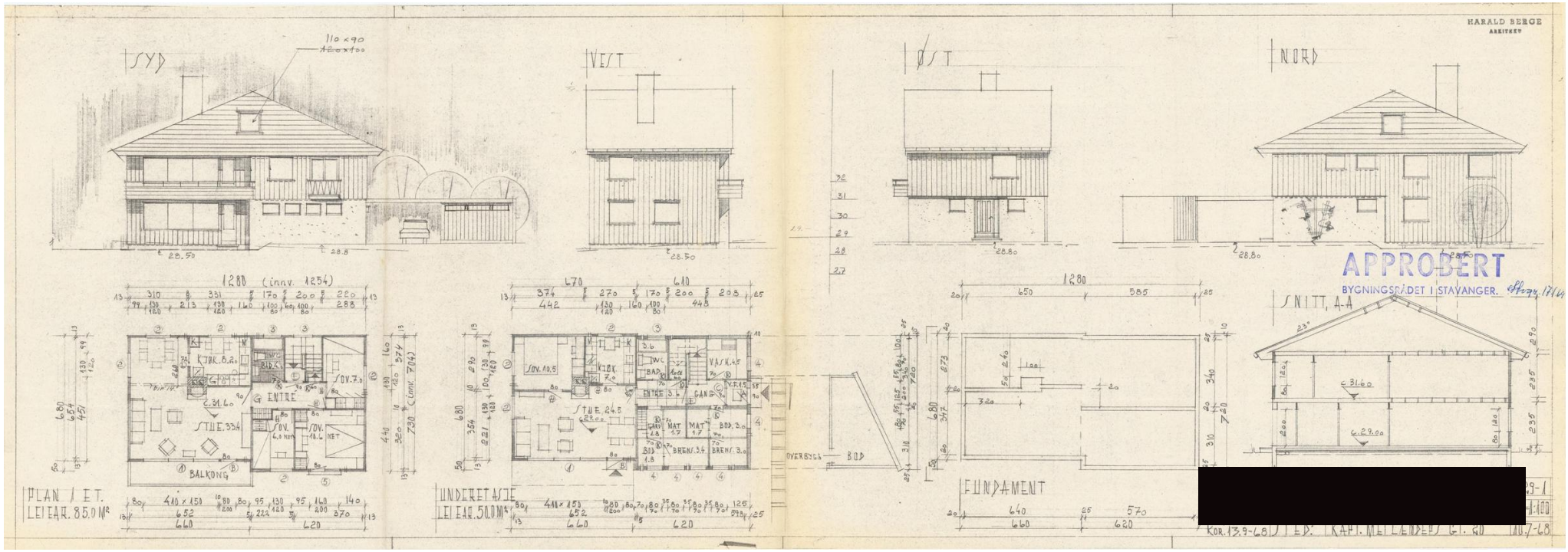
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Stavanger Bygningssjef
I. nr. Mott. 14.7.71.




HARALD BERGE
ARKITEKT
SYD
VEST
ØST
NORD
APPROBERT
BYGNINGSRÅDET I STAVANGER.
SNITT, A-A
PLAN I ET.
UNDERETASJE
FUNDAMENT
BALKONG
ENTRE
STUE.33.4
STUE.24.8
KJØK.8.2
KJØK.7.0
BAD.4.6
SOV.7.0
SOV.10.5
VASK.4.5
GANG
BAD
WC
BOD.3.0
BRENN.3.6
BRENN.3.0
MAT
OVERBYGG
BOD

BYGNINGSETATENE I STAVANGER
BYGNINGSRÅDET
HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31 580

A.503.1 KE/be

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen Kaptein Mejlænders gate 20

tilhørende [redacted] og utført etter

bygningsrådets vedtak av 17.okt. 1968 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Maling utvendig.
2. Endel innvendig malerarbeide.
3. Carport ikke oppsatt.
4. Røykpipe og ildsteder må godkjennes av Stavanger Feiervesen.
5. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ingeniørvesen.

Påpekte mangler må være utført innen den september 1970.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 18.mars 1970.

Reidar Haukali.

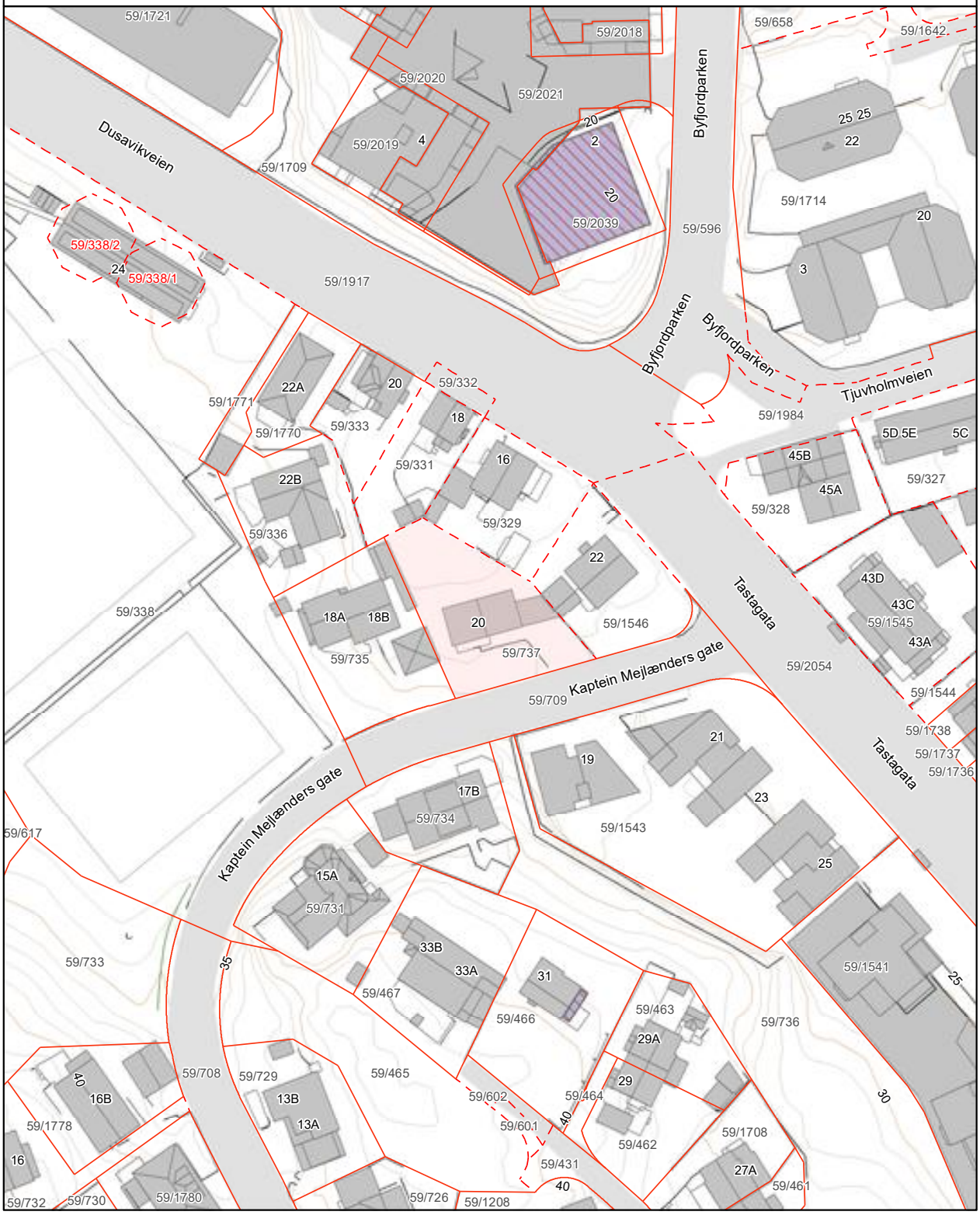
K.Egeland.

Grunnkart

Adresse: Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/737/0/0
Dato: 2025-12-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



VEDTEKTER FOR REGULERINGSPLAN 323, OMRÅDE BEGRENSET AV DUSAVIKVEIEN - TASTAGATA - ALSTEINSGATA - VISTEGATA - CHRISTIAN BJELLANDS GATE - BYGRENSEN

Stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet 02.01.1953 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Bygningsrådet 26.01.1978	Lagt til § E	
Delegert 21.05.2025	Idrettsformål lagt til § F og G	pbl § 12-14

A Åpen villamessig bebyggelse.

1. Bortsett fra de under B og C nevnte områder, skal bebyggelsen innenfor planens begrensningslinjer være åpen med våningshus ikke over 2 fulle etasjer samt garasjer som ikke må være over 1 etasje.

2. Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskerier eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare innredes der det etter byplanrådets skjønn er særlig behov for det.

3. Bebyggelsen skal plasseres i de regulerte byggelinjer, og med møneretning som vist på planen.

4. Våningshus må ikke oppføres med større grunnflate enn 1/5 av tomtens nettoareal.

5. Bebyggelsens høyde må ikke overstige de maksimale høyder som er bestemt for trehus.

6. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen må ikke være større enn 35°.

7. Garasje må ikke oppføres med større grunnflate enn 30 m2. Den må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god akritektonisk virkning.

8. Innhegning av tomtene skal utføres med hekkplanting, eller som 0,8 m høye gjerder. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

   Hvor forstøtningsmurer ikke er påkrevet, tillates ikke sammenhengende støpte gjerdesokler, bare støpte fundamenter for hver gjerdestolpe.

   Med bygningsrådets samtykke kan innhegning sløyfes såvel i tomtegrense som mot gate hvis eierne av to eller flere nabotomter er enige om dette.

B. Rekkehus og/eller kjedehus.

1. Innenfor området begrenset av Christian Bjellands gate - Gate 590, Kaptein Mejlendersgate - Feisteinveien - Gate 589 skal bebyggelsen utformes som rekkehus og/eller kjedehus i 1½ eller 2 etasjer. Garasjen kan oppføres i 1 etasje.

   Vedtektene under nærværende avsnitt gjøres også gjeldende for de allerede oppmålte tomter Christian Bjellands gate nr. 11, 13, 15, 17.

2. Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskerier, fellesgarasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare anlegges der det etter byplanrådets skjønn er særlig behov for det.

3. Bolighusene skal ha vertikal oppdeling for hver leilighet, og må dessuten deles med brannvegg for hver 150 m2 bebygget grunnflate såframt husene ikke oppføres av brannfaste materialer.

4. Den plassering av bebyggelsen som er vist på planen, er ikke bindende, og forutsettes nærmere bearbeidet under hensyn til de boligtyper som kommer til anvendelse. Den bearbeidede bebyggelsesplanen må omfatte hele det i punkt 1 nevnte område, og skal forelegges byplanrådet til godkjennelse.

5. Bebyggelsens høyde må ikke overstige de maksimale høyder som er bestemt for trehus.

6. Bygningene skal ha sadeltak. Alle bygninger i samme byggeflukt skal ha ens takvinkel og taktekningsmaterialer.

7. Eventuell innhegning, beplanting, plassering av garasjer, tørkestativer, søppelkasser m.v. må foretas etter en plan for hele området som er godkjent av byplanråd og bygningsråd.

   Mot gate som ikke har større bredde enn 7 m, kan det påbys at arealet mellom regulert gatelinje og byggeflukt skal utlegges til åpen forhage.

8. Hvor forstøtningsmurer ikke er påkrevet, tillates ikke sammenhengende støpte gjerdesokler, bare støpte fundamenter for hver gjerdestolpe.

C. Industribebyggelse.

1. Tomtene langs vestsiden av Tastagata på strekningen mellom Tanangergata og Gate 590 kan anvendes til bebyggelse for industri, håndverk, lager og forretninger.

   Virksomheten må være av en slik art at den ikke kan antas å medføre vesentlige ulemper for strøket, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

2. Bebyggelse kan oppføres med inntil 3 etasjer under forutsetning av at gesimshøyde ikke overstiger 11,0 m.

3. Av hver enkel tomt utlegges til gårdsplass et så stort areal at vedkommende bedrift etter byplanrådets skjønn kan dekke sitt behov for parkeringsplass samt plass for av- og pålessing på egen grunn.

4. Den ubebyggede del av tomten må ikke nyttes til opplag som kan virke skjemmende eller på annen måte sjenere beboerne i strøket.

5. Arealet mellom byggelinje og regulert gatelinje skal opparbeides som åpne forhager.

6. Forhagene kan innhegnes med lav hekk eller plengjerde i 0,50 m høyde. Innhegning i byggelinje og tomtegrense utføres for maks. 2 m høye gjerder av flettverk. Hvor det er ønskelig å hindre innsyn til industritomtene kan bygningsrådet tillate anvendelse av 2 m høye murer, som såvidt mulig tilplantes med eføy eller lignende.

D. Fellesbestemmelser.

1. Ved byggeanmeldelse skal innsendes terrengprofiler med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor plasseringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringshøydene skal senkes eller at det skal anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende eller skjemmende for naboer.

3. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

4. Fra disse vedtekter kan byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfeller hvor særlige grunner tilsier det.

E. Reguleringsendring med bestemmelser for Kalhammaren 34 og Roaldsøyveien 5, nå Fortunaveien 7-17, Vedtatt i Bygningsrådet 26.01.78, § 28.3.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 På tomtene kan det føres opp bolighus i 2 etasjer og med takvinkel maks 30 gr. Møneretning er vist på planen.

§ 3 Boligene skal plasseres som vist på planen, og med en samlet grunnflate på inntil ¼ av områdets totale areal. (Tolkning tilføyd 10.07.2015: Område regulert til bolig utgjør 1140 m^2. Tillatt bebygd areal utgjør da 285 m^2 for hele husrekken. Det tilsvarer dagens bebygde boligareal. På originalt plankart var det i tittelfeltet påført U=0,25/2 et. Dette er fjernet på digitalt plankart da det er i strid med bestemmelsen og gir et bebygd areal langt under det

som er vist på plankartet.)

§ 4 Garasjeanleggene skal anmeldes sammen med boligene og plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 5 Eksisterende trevegetasjon må i størst mulig grad søkes bevart. Eksisterende trevegetasjon som skal bevares, må i byggeperioden innhegnes, slik at tungtransport over røtter samt fysiske skader på stamme og greiner unngås. Riggplass må anvises på stedet i samråd med parksjefen.

§ 6 Unntak fra disse bestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

F. Idrett

Området skal brukes til idrettsformål. Det skal legges vekt på at områdene rundt, får god tilkomst til anlegget for myke trafikanter (gående og syklende).

Regulert bygg kan brukes til garderober, klubbhus, kontorplasser og forsamlingslokale. Utleie av kontor og forsamlingslokale er tillatt.

Inngjerding av ballbaner (flettverksgjerder) skal plasseres minimum 0,5 meter fra offentlige veier. Mot Dusavikveien og ellers i området, kan slike gjerder settes i formålsgrensen.

Tilkomst og parkering skal løses innenfor bestemmelsesområde #1. Opparbeidingen skal vektlegge trygg avkjørsel til Dusavikveien og trygg trafikkavvikling internt i området. Markert tre som skal bevares, skal sikres gode vekstforhold.

G. Hensynssone H390 Forurenset grunn

Hensynssonen markerer en eldre fyllplass. I og ved området, må det ikke gjennomføres tiltak i grunnen uten at det er gjort nødvendige grunnundersøkelser, og det foreligger godkjent tiltaksplan (jf. forurensningsloven).

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

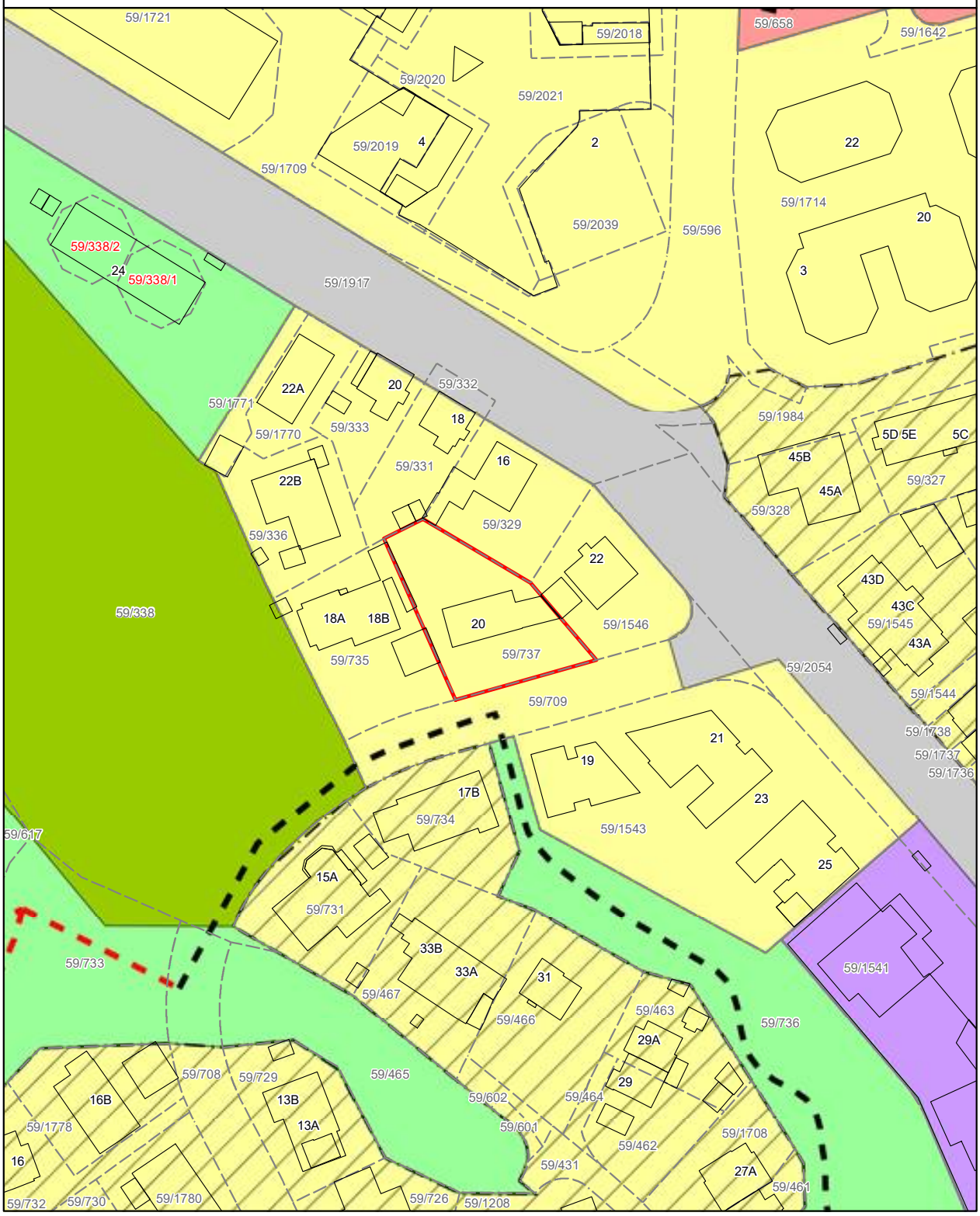
Kommuneplan

Adresse: Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/737/0/0
Dato: 2025-12-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

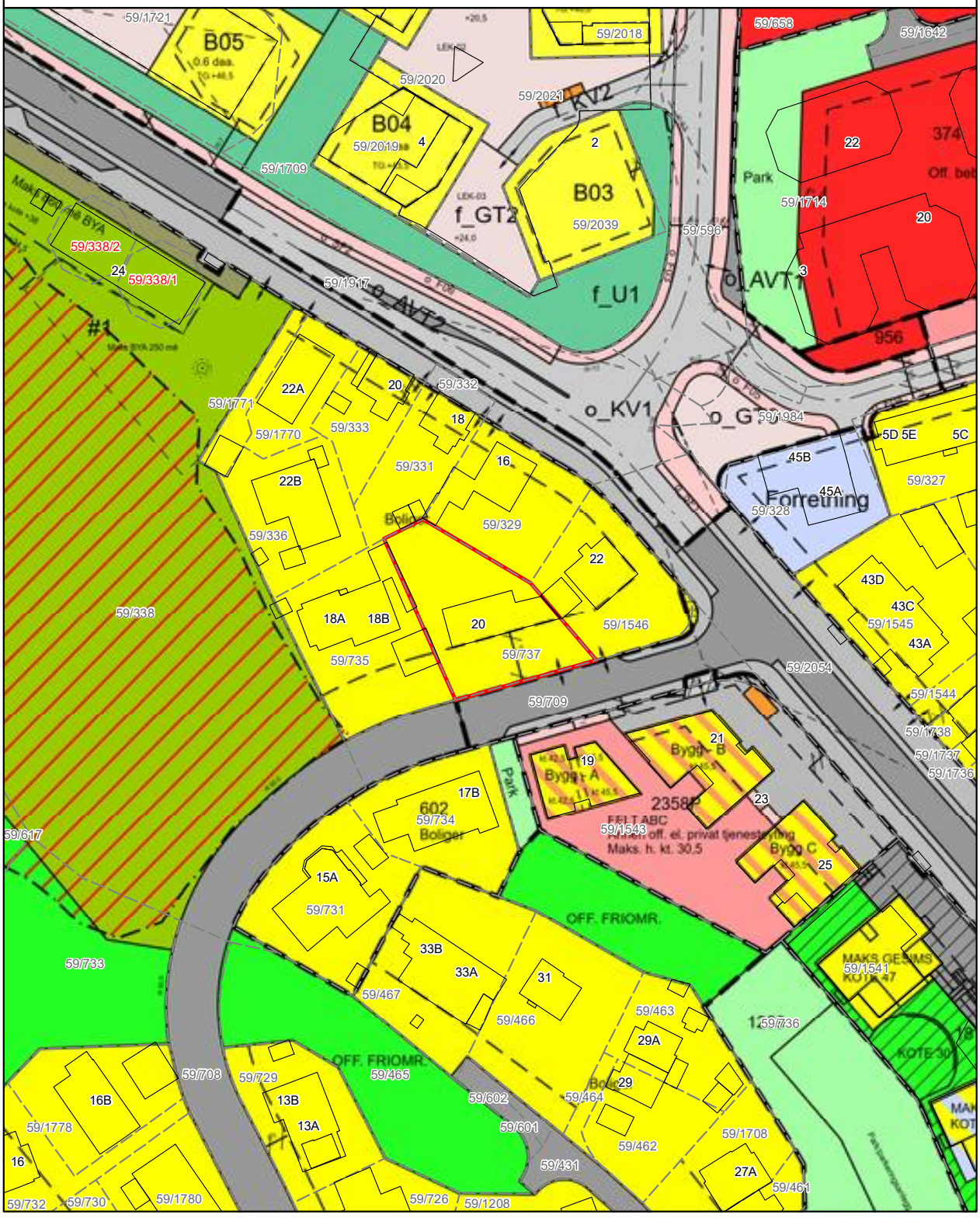


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/737/0/0
Dato: 2025-12-04 Planident: 323
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.1.1953

Stavanger kommune

N



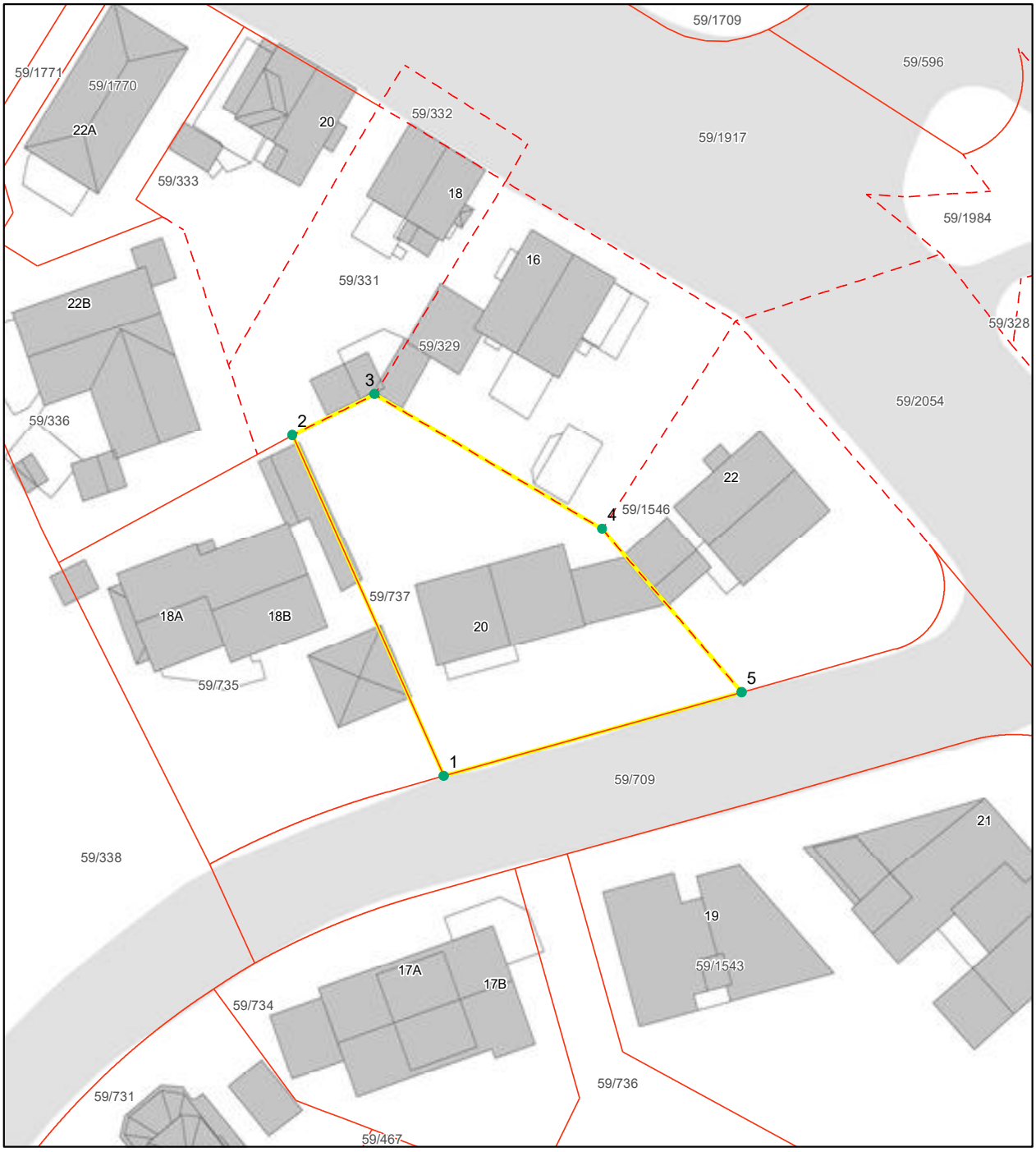
Eiendomskart med grenser

Adresse: Kaptein Mejlænders gate 20, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/737/0/0
Dato: 2025-12-04
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Velkommen til

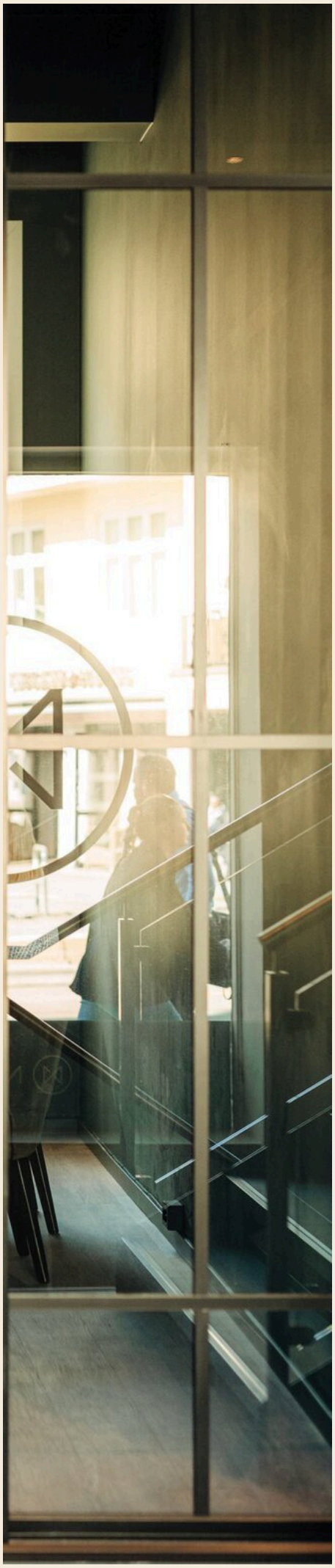
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 43-0290/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kaptein Mejlænders gate 20 4026 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 59, bnr 737 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Birkeland

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Sørvest Eiendomsmegling AS
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429