NORDVIK

Normanns gate 19

2 soverom | 141 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Normanns gate 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Nabolagsprofil
23	Om boligen
40	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Historisk tomannsbolig fra 1891 med moderne standard og kort vei til Pedersgata og sentrum

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 340,-**
Totalpris	**7 473 340,-**
BRA-i	**141 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1891**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Normanns gate 19 – en innholdsrik og omfattende oppgradert tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Storhaug. Her kombineres sjarmen fra et historisk trehus med moderne løsninger, energieffektive oppgraderinger og en gjennomført standard. Boligen byr på gode lysforhold, romslige oppholdsrom og kort vei til både sentrum og sjøen.

- Kjøkken fra 2018 levert av Knapphus Kjøkken med integrerte hvitevarer og workflow-design
- Vannbåren gulvvarme i flere rom og luft-til-vann-varmepumpe for rimelig og behagelig oppvarming
- Lys stue med store vindusflater og gode lysforhold gjennom dagen
- Omfattende oppgradert bolig med moderne tekniske løsninger og gjennomgående god standard
- Attraktiv beliggenhet på Storhaug, få minutter fra Pedersgata, sentrum og sjøfronten

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 53 kvm



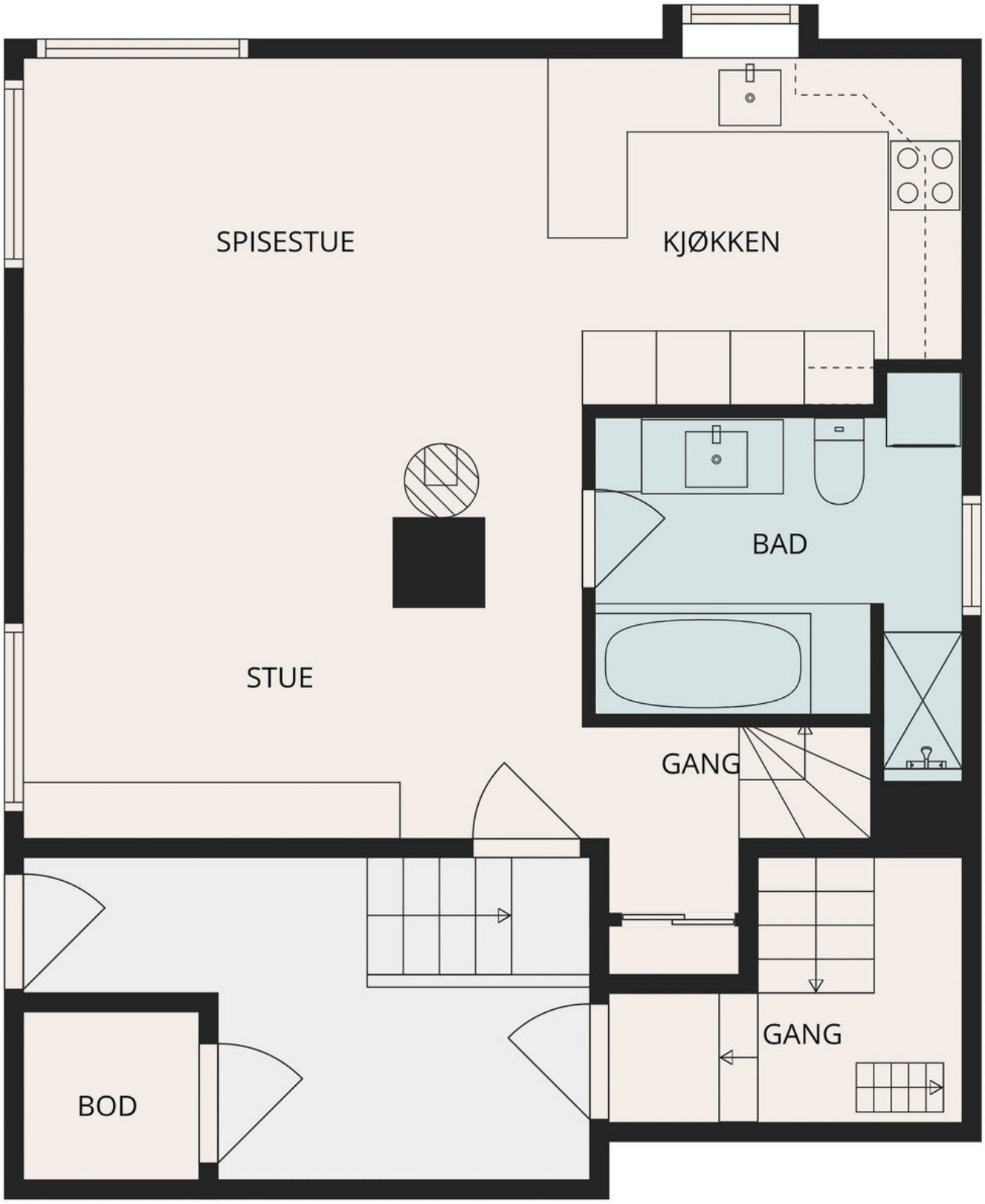
Alternativ planløsning,
skisset av selger



2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 53 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



- Entréen har god plass til yttertøy og sko, og leder videre inn mot boligens delvis åpne stue/kjøkken løsning -

- TV-sonen har vedovn, lune materialvalg og dagslysbelysning som gir ekstra godt lys gjennom mørkere deler av året -





- På kveldstid kommer smarthus lyssetting og peisen tydelig frem, og gir stuen en lunere stemning uten å miste den åpne romfølelsen -



- Kjøkken og spiseplass ligger samlet i én sosial sone, med en frokostbar -





- Rengjøringsvennlige fronter, integrerte hvitevarer, god lagringsplass med uttrekkskap og mekanisk tip-on system -

- Her har man en funksjonell arbeidssonedesign med fokus på ergonomisk arbeidsflyt, søppelsortering direkte under benken og kjøkkenmaskinkrok - i tillegg til vask, koketopp og ovner -





- Bad i 1. etasje har vegghengt baderomsmøbel, toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt både boblebadekar og 3-veisdusj med to integrerte fossefall takdusjer -

- Badet er godt utnyttet med boblebadekar, klesvasksortering, tørkestativ over badekaret servantinnredning, speilskap og god skapplass -

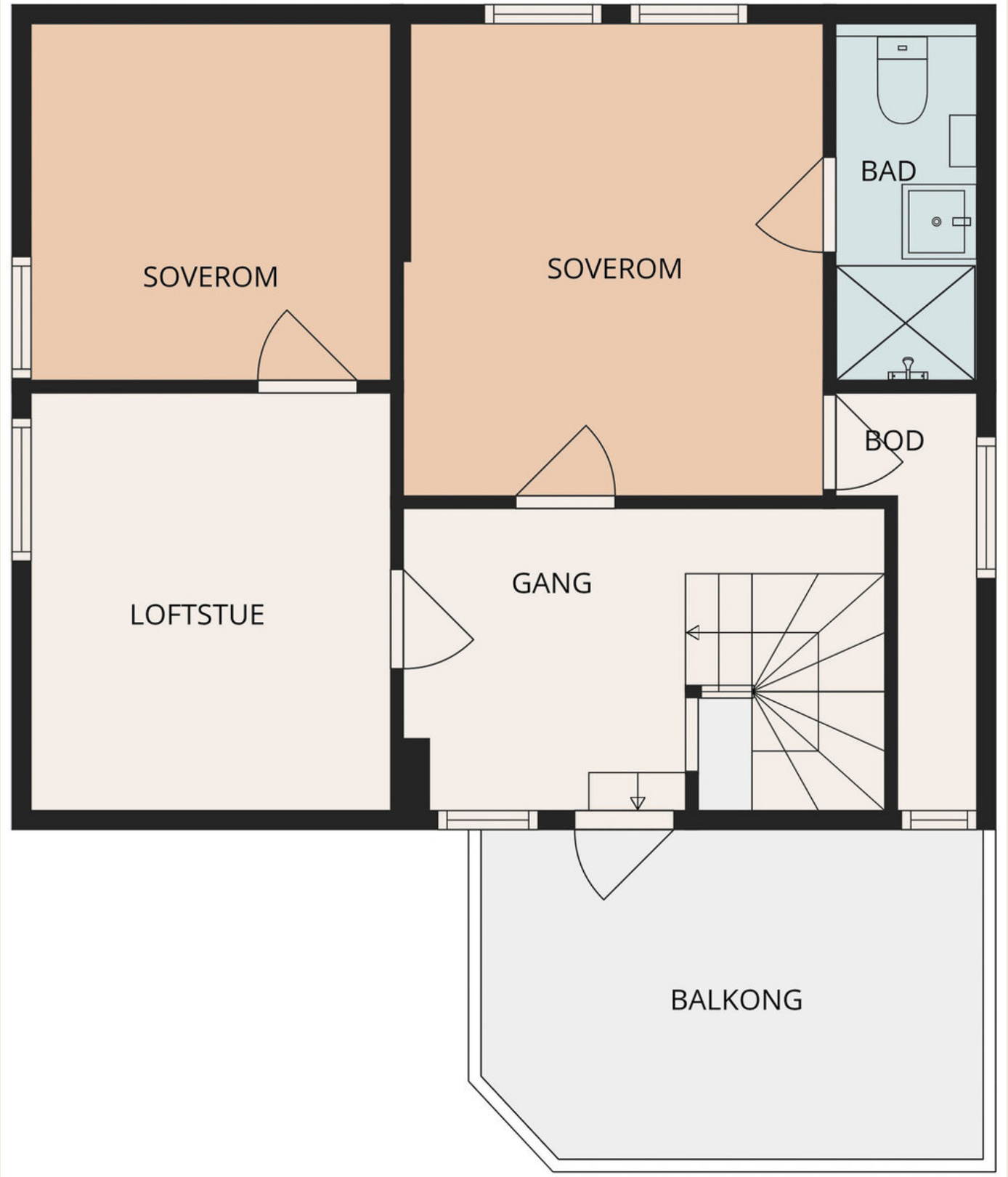




- Badet er utstyrt med både boblebad og vannmassasje, samt en dusj med integrert belysning som skaper en herlig wellness-atmosfære -

Planløsning

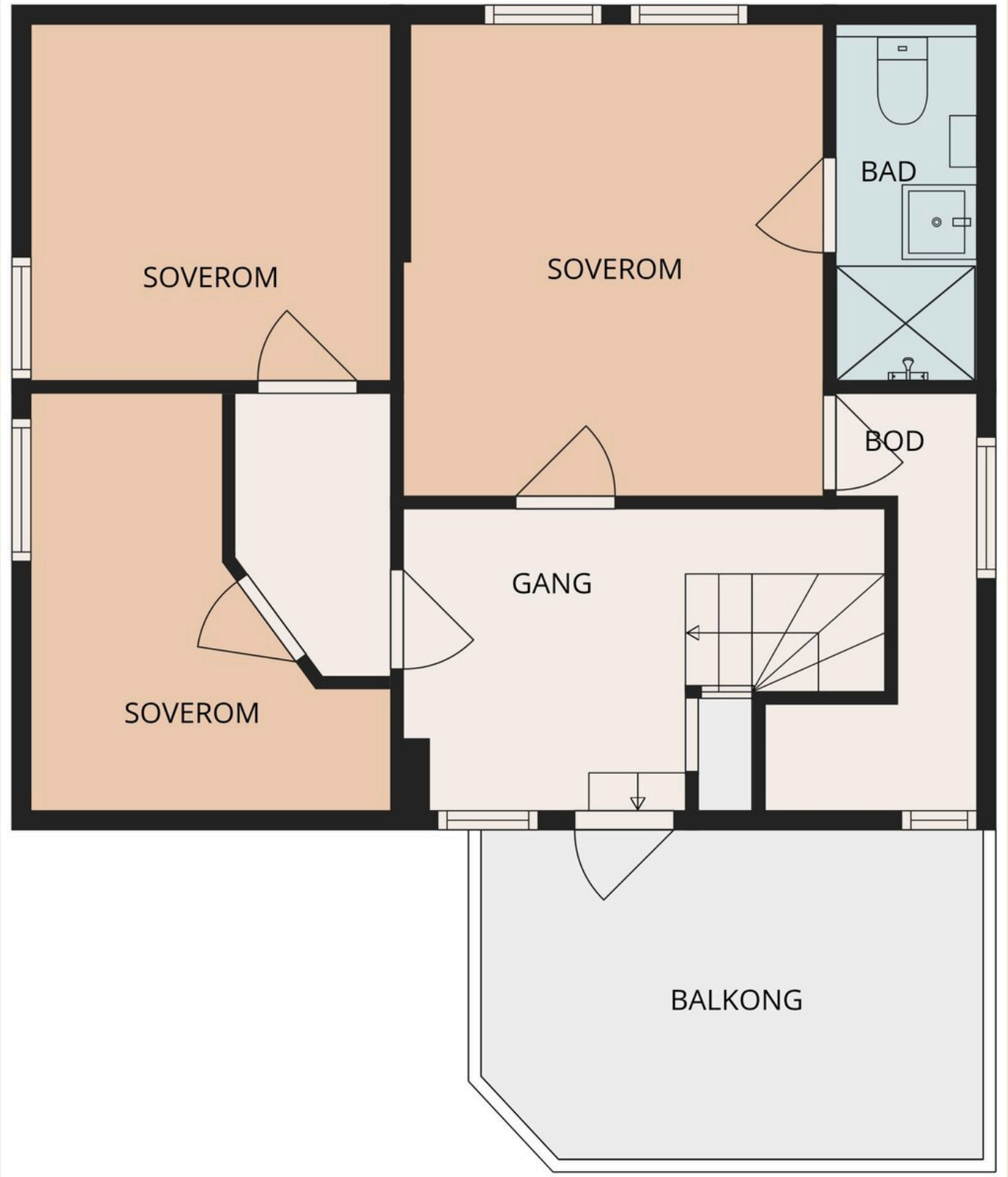
2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Alternativ planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

- Trappen binder etasjene sammen, og gangen har praktisk garderobeløsning med speilfronter og god plass til oppbevaring -





- Gangen i 2. etasje fører videre til boligens første soverom og en utgang til balkongen. Her er også en av to tilkoblinger for sentralstøvsugeren -





- Balkongen er innredet som en hyggelig uteplass, med plass til sittegruppe og utsyn mot nærområdet -

- Her får man en skjermet balkong med god plass til utemøbler og en fin plassering mellom trehusbebyggelsen -





- Balkongen er et fint tillegg i en sentrumsnær bolig, der en kan nyte sommeris fra Siddis Gelato som er i direkte nabolag -

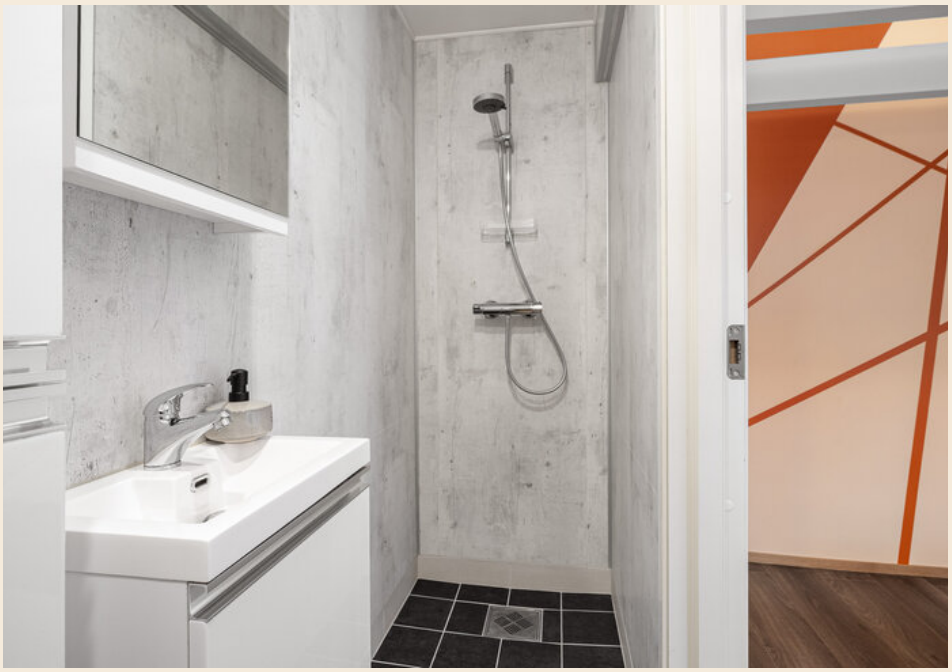
- Hovedsoverommet har god størrelse.. -





- ..to vinduer og direkte tilgang til eget bad -

- Badet har dusjhjørne, servantinnredning, toalett og flislagt gulv med vannbåren varme, som er i alle rom med unntak av bod i hovedbodelen -





- Loftstuen gir ekstra fleksibilitet og kan fungere godt som kontor, lesekrok eller ekstra oppholdsrom -

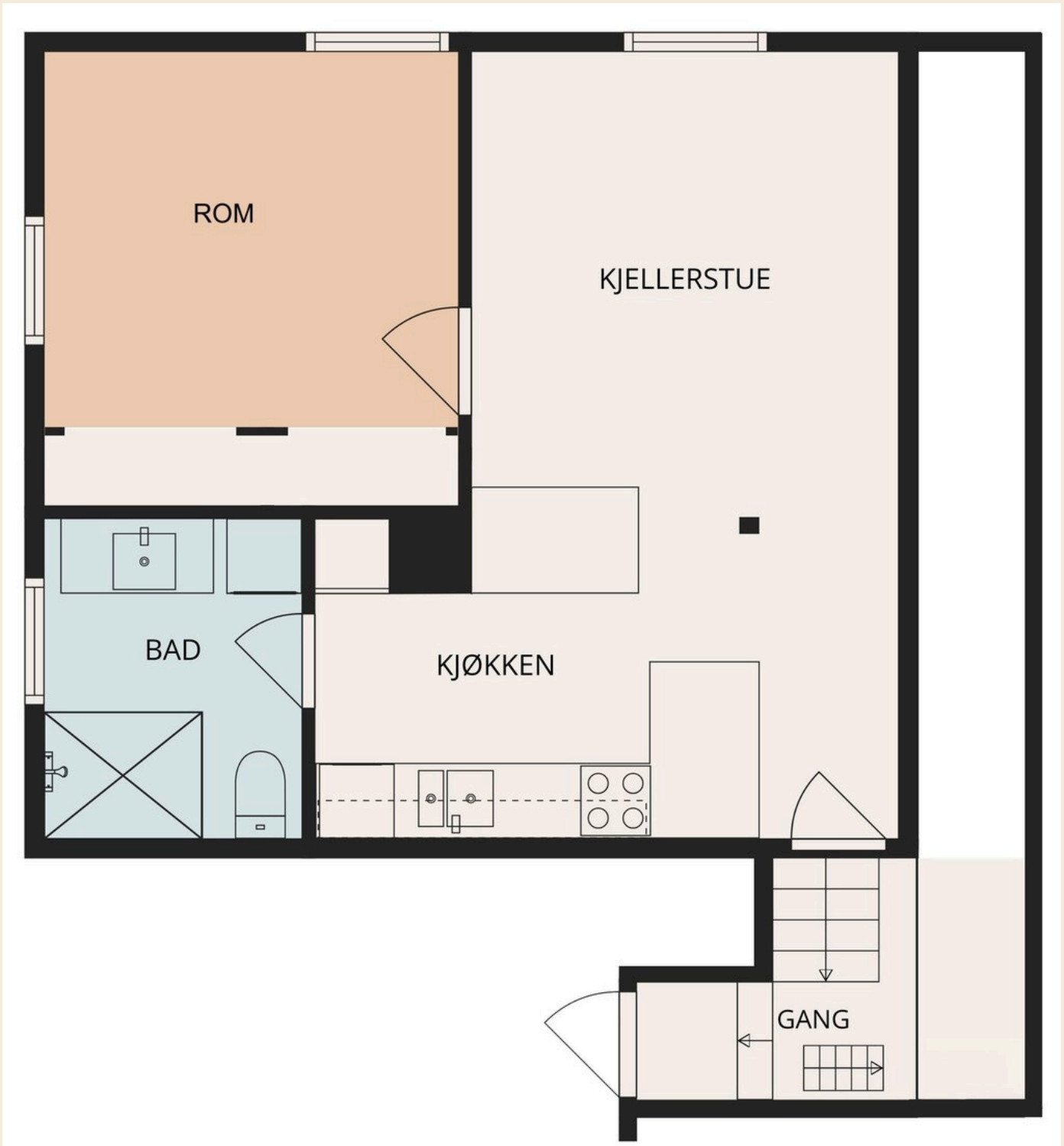
Det er lagt inn glassfiber med nettverk til hvert rom inkludert inn til TV



- Det innerste soverommet er fint innredet som et barnerom -

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



- Underetasjen har eget kjøkken, bad, oppholdsrom og rom -

- Badet i underetasjen har dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel -





- Underetasjen har også tilgang til dusj og inneholder en av boligens tre baderom -

- Underetasjen er innredet med egen oppholdsdel og en åpen stue-/kjøkkenløsning -





- Kjellerstuen har plass til sofahjørne og kan gjøres om til eget rom, som skisset i alternativ planløsning -

- Rommet i underetasjen er innredet som soverom og har plass til både seng og arbeidsbord (Rommet er ikke godkjent som soverom) -



Normanns gate 19

Nabolaget Verket/Blåsenborg østre - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	8 min 0.7 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.8 km

Offentlig transport

Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 1 km
Stavanger Sola	19 min

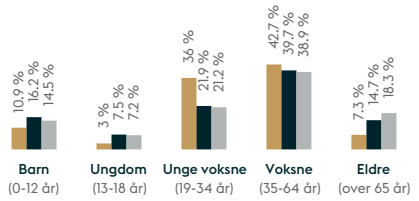
Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Økologiske Dagligvarer	5 min
Joker Jelsagaten	6 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Kyviksmarka	3 min
Storhaug skole	6 min
SATS Storhaug	10 min
Aura Fitness Storhaug	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Trafikk
Lite trafikk 77/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0198/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Normanns gate 19, 4013 STAVANGER
Gnr 52, bnr 253 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Espen Fløgstad Klimek
Hannah Ellen Esch

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 493 040,- (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
1891

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 143 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang/entrè, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, kontor, soverom, soverom 2, bad, bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet som tilhører kjellerens gang/entrè er tatt med i kjellerarealet, da dette er en halv etasje opp fra kjellernivået. Dette utgjør 4m2.

Det er ikke tilstrekkelig dagslysflate fra stuen i kjelleren. Her er det ikke tilstrekkelig rømningsvei. For at det skal bli godkjent rømningsvei, må det fastmonteres en gjenstand som ikke er høyere enn 1 meter fra gulv og opp, eller mer enn 1 meter fra gjenstanden og opp til vinduet

Ikke målbare arealer:

8 m^2

Solforhold
Selger opplyser om gode lysforhold i stue/kjøkken store deler av dagen, med mer begrenset lysinnslipp på kveldstid. Terrassen har i sesong sol på morgen og kveld, og oppleves som lun og skjermet på dagtid.

Innhold
Kjeller: Gang/entrè, kjellerstue/kjøkken, bad/vaskerom, rom innredet som soverom. Kjellerstue og rom innredet som soverom er ikke godkjent for varig opphold.
1. etasje: Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom
2. etasje: Gang, kontor, 2 soverom, bad, bod

Standard
Tomannsboligen holder gjennomgående god standard og er omfattende oppgradert i senere år. Her kombineres den opprinnelige sjarmen fra byggeåret med moderne løsninger, energieffektive oppgraderinger og et gjennomført uttrykk.

Fra entréen ønskes man velkommen inn i en lys og innbydende bolig med en praktisk planløsning. Oppholdsrommene oppleves som luftige og trivelige, med godt lysinnslipp fra flere vindusflater. Dagens eier trekker spesielt frem de gode lysforholdene som en av boligens kvaliteter, og boligen er også utstyrt med dagslyslignende belysning som bidrar til en lys og behagelig atmosfære gjennom hele året.

Stuen og kjøkkenet er samlet i en åpen løsning som skaper et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Her er det god plass til både spisegruppe og sofakrok, mens vedovnen tilfører ekstra varme og hygge.

Kjøkkenet er levert av Knapphus Kjøkken i 2018 og har et gjennomtenkt workflow-design med fokus på funksjonalitet og god ergonomisk flyt i hverdagen. Innredningen har mekanisk tip-on system, uttrekksskap, gjemt kjøkkenmaskinkrok, integrerte hvitevarer og gode oppbevaringsløsninger som gir både et moderne uttrykk og praktisk brukskomfort.

Badene fremstår med moderne innredning og gode løsninger, mens boligen ellers har gjennomgående overflater med slitesterkt laminatgulv, panelpregede veggplater og lyse materialvalg som gir et helhetlig uttrykk.

Boligen er videre oppgradert med vannbåren gulvvarme i den totale hoveddelen med unntak av bod, luft-til-vann-varmepumpe, rør-i-rør-system, nyere elektrisk anlegg, sentralstøvsuger og flere øvrige tekniske forbedringer. Samlet sett fremstår eiendommen som en innholdsrik og godt vedlikeholdt bolig med en standard som er vesentlig høyere enn byggeåret skulle tilsi.

Parkering
Selger informerer om boligsoneparkering 9
Pris for 1 bil: kr. 310,- mnd.
Pris for 2/3 biler: kr. 730,- mnd.
Dagskort: kr. 160,-

Modernisering og påkostninger
- Boligen er betydelig oppgradert i nåværende eiers eiertid.
- Bad/vaskerom i 1. etasje er oppgradert i 2018/2019.
- Bad i 2. etasje er oppgradert i 2018/2019.
- Bad/vaskerom i kjeller er oppgradert i forbindelse med oppbygging av kjeller.
- Kjøkken i 1. etasje er fra 2018.
- Kjøkken i kjeller er fra 2022.
- Kjeller er gravd ut i 2021 og bygget opp i 2022.
- Innvendig drenering i kjeller er utført i 2021.
- Det er etablert radonsperre og radonvifte i kjeller.
- Rør-i-rør-system er etablert, med røropplegg fra 2017–2023.
- Avløpsrør er oppgradert/fornyet i perioden 2017–2026.
- Elektrisk anlegg er oppgradert i perioden 2017–2023.
- Det er etablert vannbåren varme i 1. og 2. etasje, tilknyttet luft-til-vann-varmepumpe.
- Det er montert vedovn i stue i 1. etasje fra 2018.
- Flere vinduer er skiftet i nyere tid, blant annet enkelte vinduer i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
- Balkongdør i 2. etasje er fra 2017.
- Det er utført isolering og overflateoppgraderinger i flere deler av boligen.
- Det er etablert sentralstøvsuger.
- Fasade er vasket og malt med ett strøk i 2024.
- Feiertrinn på tak er utført av fagbedrift i 2024.
2017 - 2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrenovert, se tilstandsrapport. Omfattende dokumentert med kjøpsbevis, materialvalg, sjekklister/leverandørinformasjon og uavhengig våtromskontroll av takstmann etter utført arbeid (membrankontroll/ fall++). Se 12) Arbeid utført av fagarbeidere & Bedrifter: Tau Rør, Simex, Takstgruppen, Rørhab, Roxel Rørlegging, Rehab bygg (+ underleverandører), Sandnes Maskin (+underleverandører), Nysted

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Nysted uavhengig våtromskontroll av Takstgruppen - >Tek17 standard

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Alle byggestadier ble dokumentert både av leverandører og av eier i form av bilder (sortert etter rom), regnskap (exeltabell med alle kostnader), mapper med kvitteringer og mapper med dokumentasjon av materialvalg og kvalitetsstandard.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tak: Feiertrinn av fagbedrift 2024 Fasade: Malerbedrift vask og 1x strøk 2024 Fasade: Plank: 1x til grunnmur i

inngangsområdet og påbygg tetting av Frøyland bygg
Pipe/ildsted: Murmester tetting & Flislegging

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Innvendig drenert: Kjeller-rehab Rehab bygg& underleverandører: Sandnes Maskin, Simex Rør, Solland Elektro AS Utvendig drenering er ikke mulig på slike bygg, grunnet ugjevn grunnmur lagt av fjell og naturstein. Dreneringen er anbefalt og utført av Rehab bygg i 2021, innvendig (under avløpsrør). Det er veggplater som er diffusjonsåpen og gulvvarme inntil og under veggplater for tørrlegging, så radonsperre for tørt gulvisolasjon mot vegg. Innvendige vegg og interiør er laget med ~2cm avstand mot pustende flater.

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:
Kjeller: Rehab bygg& underleverandører: Sandnes Maskin, Simex Rør, Solland Elektro AS Overe bodel: Rønning Elektro Alle Sikkringer utbyttet, ledninger i rør i rør trukket og hovedtilførsel til kjelleren fornyet med egen sikringsskap til kjellerbodel. Dokumentasjon ligger i medfølgende USB med byggdokumentasjon og ligger også i nettsiden "Boligmappa". Sikringsskap 2. etasj, nettverkskabel fordelt til alle rom inkl. TV, Kjeller 1x tilkobling (begge sider til kontorplass og TV) Glassfiber høyhastighet, Mulighet for home-server & TV-bruk i direktekontakt med PC fra alle rom. (Lanspill/ TV-bruk som skjerm)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført?
Sluttkontroll Rønning Elektro AS alle kontakter og elektriske installasjoner i huset. Solland Elektro utførte arbeid nedstøpt i kjelleren som underleverandør for Rehab bygg, gjennom totalleveransen.
Samsvarserklæringer og fakturaer følger med i dokumentasjon og ligger i Boligmappa. Det mangler Samsvarserklæring fra Rønning Elektro for 1. etasj, der bedriften kun gjennomførte sluttkontrollen for utført arbeid. Mangel ble oppdaget etter forfallstid og Rønning kunne ikke presentere manglende dokument.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrenovert, se tilstandsrapport. Arbeid utført av fagarbeidere, Bedrifter: Tau Rør, Rørhab, Roxel Rørlegging, Sandnes Maskin

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Påbygg, se egenerklæring forrige Eier Innvendig forandring av nåværende Eier ikke søknadspliktig (i samarbeid med Rehab bygg) Bruksendring for godkjent varig opphold er mulig grunnet installert rømningsveivindu i begge oppholdsrom, men det mangler trinnflate (TG2 aktuell tilstandsrapport 2025). Manglende lysflate kan søkes unntak for grunnet byggeår før avgjørende år for kravet.

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?
Ja
Beskriv:
2 årskontroll av varmeanlegg gjennomført Mai 2026, Norsk Klimasenter

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Isolasjon, overflateoppgradering, trinnlydplater, smarthusopplegg, lyskonsept +++ Se salgsoppgave, medfølgende Dokumentasjon. Alle arbeider som krever faglært kompetanse er utført av faglærte. Egeninnsats har vært omfattende, men kun veiledet og kontrollert av faglærte. Tømmerarbeid er ikke omfattende dokumentert grunnet veiledning av fagarbeider privat av en medarbeider i Frøyland bygg.

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? 07.02.2024

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar:
Det har blitt vurdert av feier med kamera i nyere tid og

vurdert i veldig god stand. (~2022)

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv:
Det har vært skade gjennom uavtalt avløpsvei som førte til dårlig fall. Konflikt med Simex Rør er godt dokumentert. Rørhab utførte reparasjonsarbeid av skade på tilbakeslagsventil og utbedret i sammenheng fallproblematikk ved å legge avløp ut mot fortau og nyopprettet tilbakeslagsventil under fortauet. Drenering er blitt spylt av Rørhab og koblet korrekt til.

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

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv:
se 13) Det har vært skade gjennom uavtalt avløpsvei som førte til dårlig fall. Konflikt med Simex Rør er godt dokumentert. Rørhab utførte reparasjonsarbeid av skade på tilbakeslagsventil og utbedret i sammenheng fallproblematikk ved å legge avløp ut mot fortau og nyopprettet tilbakeslagsventil under fortauet. Drenering er blitt spylt av Rørhab og koblet korrekt til.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv:
Det har kommet inn en rotte i 2022 i påbygget del av forrige eier. Skadedyret ble borte med åpning av tilkomst. Skade med bo i krypkjelleren ble fullstendig fjernet gjennom forsikringssak og påbygget ble utbedret med nytt fundament og grunnmur av bedriften Sagen med underleverandør Naboen, Sørvest Betongsaging, for ~200.000. Oppgraderingen utelukker igjentakelse. Det ble også skadedyrtetting gjennomført mot Normanns gate 17 i form av metallnetting mot vegg i inngangspartiet til kjellerleiligheten og på terrassen og takkontakt mot naboen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv:
kontaktfeil i varmemåling av varmepumpe, utbedret mai 2026

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv:
Badekaret har ikke fungerende dyser nærme vannoverflaten og det er et ventil lukket for å stenge radet av. Fall i Badekaret er ikke optimal og en bør tørke etter. Smarthus: Futurehome er blitt en skandalesak og vi la ned bruk av det i bytte mot Homey. Systemet i Homey er nyoppsatt uten timere som vi pleide å bruke, men bedre arbeidsflyt og flere muligheter. Alle enheter er koblet mot Homey og nye eiere kan sette egne timere utover dagen eller kun benytte brytere i sammenheng med appen. Appen er gratis.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Stopper med lysflate, rømningsvei er lagt til i råd av fagbedrift, se også takstrapport. Søknad om godkjenning for varig opphold krever trinn for utkomst gjennom rømningsvinduer og søknad om unntak for lysflatekrav grunnet byggeår, ifølge takstmannen. Søknadsprosessen kan vare mellom 1-3 måneder. Radonmålig for varig opphold er gjennomført og innenfor grensene for godkjenning, i tillegg til at tiltak med avtrekksventilasjon ble gjennomført.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Huset er registrert som Tomannsbolig. Her står godkjenning og registrering i strid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall:
Skaderapporter om avløpsinstallasjonsfeil, Skaderapport om Skadedyr og nødvendig tiltak. Både og løst.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport 2026

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?
Ja
Beskriv:
Nabovarsel om rehabilitering av Normanns gate 17

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?
Ja
Beskriv:
Det kan hende at konflikten med erstatningskrav mot Simex Rør AS blir fulgt opp. Dette har ingen betydning for kjøper, da dokumentasjon og takst er ferdig og saken er løst for bruk av Bolig.

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

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

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv:
Utgraving er ikke mulig grunnet grunnmur. Støp og installasjon i kjeller er makismert.

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

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:

UTVENDIG
Boligen har betongtakstein som taktekking. Tekkingen er av eldre, ukjent dato, men sannsynligvis fra rundt 1980, basert på utseendet. Det er etablert noe nyere taktekking fra rundt 2014-2015, fra påbygg. Lekter, strø og undertak er fra samme årstall som ovennevnte. Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse, og er fra samme årstall som taktekkingen. Boligens yttervegger er av laft, fra byggeår. Det er bygget på noe av konstruksjonen i 2014-2015, mot den ene naboen. Eier opplyser at 3 av ytterveggene er innvendig dobbelt isolert på 7 cm(alle ut mot fri - bortsett fra vegg mot nabo i Nedre Dalgate.) Kledningen er ny i 2014. Boligens takform er halvvalm. Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår, samt noe fra 2013-2014. Eier opplyser at den ene åsen er byttet, på kontoret. Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 1995. 2 etasje har 4 vinduer fra 1987, og 3 vinduer fra 2008. I kjelleren er det 2 vinduer av tre, fra 2008. Det er 2 vinduer i kjelleren av PVC, fra 2021. Det er også 1 vindu i 1. etasje fra 2018. Vinduene har 2-lags glass. Boligen har en hoveddør med 3-lags glass. Døren er fra 2004. Balkongdøren i 2. etasje er fra 2017, og har 2-lags glass. Kjellerdøren er fra 2004, og har 2-lags glass. Det er en balkong utenfor bod/gang i 2. etasje, på 8m2. Dette er over teknisk rom, over inngangspartiet til kjelleren. Det er terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 84 cm. Mellomrommet mellom spilene er på 5-6 cm. Det er papptekking som membran. Oppbyggingen av balkongen er ikke kjent. Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren. Det er et rekkverk i trappen.

INNVENDIG
1. etasje har laminat på gulvet. På veggene er det veggplater med panelmønster. I taket er det malt gips samt panelplater. 2. etasje har like overflater som 1. etasje. Takhøyden er på 3,25 meter. Her er det skråtak. Det er stedvis listfri utførelse mellom vegg og tak. Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. Kjelleren har støpt plate på grunnen. Platen er ny i 2021. Det er montert en radonvifte i kjelleren. Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår. Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 2018. Sotluken er plassert i kjelleren. Hele kjelleren er delvis under terreng. Det er laminat på gulvene. På veggene er det pussede overflater. I taket er det malt takpanel. Etasjen er ventilert via en veggventil og via ventiler i vinduene. Takhøyden er på 2,12-2,14. Det er opplyst at kjelleren er gravd ut i 2021, og at kjelleren er bygget opp i 2022. Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Trappen har lukkede trinn. Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjelleren. Trappen har

lukkede trinn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Taktekking
Tekkingen er av eldre, ukjent dato, men sannsynligvis fra rundt 1980, basert på utseendet. Det er etablert noe nyere taktekking fra rundt 2014-2015, fra påbygg. Dette er utført av forrige eier.
Lekter, strø og undertak er fra samme årstall som ovennevnte.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Den første raden ved balkongen er lagt ufagmessig, slik at rad 2 ligger over denne med for mye overlapp.
Det mangler også stormklips på de første radene ved balkongen.
Avviket vedrørende alder gjelder taktekking av eldre dato.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Andre tiltak:
Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.
Stormklips anbefales montert på taksteinen hvor denne mangler, slik at taket er korrekt sikret. Samtidig bør taksteinen legges fagmessig i nedre kant for å hindre følgeskader over tid.

UTVENDIG
- Nedløp og beslag
Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse, og er fra samme årstall som taktekkingen.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Nedløpet ledes ut på grunnen på hjørnet av boligen.
Konsekvens/tiltak
· Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
· Andre 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.
Når mer enn halvparten av forventet levetid for plast takrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plast takrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes. Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.
Nedløpet bør ledes til eksisterende drensrør i bakken, slik at overvann ikke tilføres grunnen langs grunnmuren eller bidrar til isdannelse vinterstid. Det kan samtidig være hensiktsmessig å kontrollere drensrøret nærmere for eventuelle skader eller sprekker som kan medføre økt fuktbelastning. Selger opplyser at det har vært uttrykt skepsis fra enkelte fagarbeidere knyttet til dreneringsforholdene, men at det avventes kamerainspeksjon av drenssystemet før tilkobling av regnvann til drensrøret vurderes.

UTVENDIG
- Veggkonstruksjon
Boligens yttervegger er av laft, fra byggeår. Det er bygget på noe av konstruksjonen i 2014-2015, mot den ene naboen.
Eier opplyser at 3 av ytterveggene er innvendig dobbelt isolert på 7 cm(alle ut mot fri - bortsett fra vegg mot nabo i Nedre Dalgate.)
Kledningen er ny i 2014.
Det er registrert lufting og musebånd bak kledningen mot nabo i vest.
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Musesperre må etableres.
Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.
Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen der dette mangler.

UTVENDIG
- Takkonstruksjon / Loft
Boligens takform er halvvalm.

Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår, samt noe fra 2013-2014.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.
Eier opplyser at den ene åsen er byttet, på kontoret.
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Det er avvik:
· Yttertaket har nedbøying.
Det er en inspeksjonsluke på kontoret. Her er det tilgjengelig treverk. Det er sjekket for fukt her, og det er registrert 17-18 vekt% i treverket, som er noe høyere enn hva som er anbefalt for treverk, spesielt i en lukket takkonstruksjon.
Det er ikke etablert dampsperre opp mot taket.
Det er noe sig i takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Andre tiltak:
· Lufting/ventilering bør forbedres.
Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom loft og 1. etasje, slik at disse kan tettes. Ved endring av dette vil sannsynligvis fuktnivået i treverket synke. Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.

UTVENDIG
- Vinduer
Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1995.
2 etasje har 4 vinduer fra 1987, og 3 vinduer fra 2008.
I kjelleren er det 2 vinduer av tre, fra 2008
Vurdering av avvik:
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
· Det er påvist andre avvik:
Det er også noe slitasje i pakningene til vinduene.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå. Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

UTVENDIG
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er en balkong utenfor bod/gang i 2. etasje, på 8m2. Dette er over teknisk rom, over inngangspartiet til kjelleren.
Det er terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 84 cm.
Mellomrommet mellom spilene er på 5-6 cm.
Det er papptekking som membran.
Oppbyggingen av balkongen er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
· Det er avvik:
Avslutningen på papptekkingen langs kanten på balkongen er ufagmessig. Her er den løs. Det er fare for lekkasjer/følgeskader her over tid, spesielt om den løsner helt.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Andre tiltak:
Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens krav, og ikke lager kondens i konstruksjonen, som igjen kan lage skader over tid. Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Langvarig eksponering for UV-stråling kan også redusere membranens levetid. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen. Membranen bør avsluttes på korrekt måte langs balkongen, slik at det ikke er fare for følgeskader her.

INNVENDIG
- Rom under terreng
Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat på gulvene. På veggene er det pussede overflater. I taket er det malt takpanel.
Etasjen er ventilert via en veggventil og via ventiler i vinduene.
Takhøyden er på 2,12-2,14.
Det er opplyst at kjelleren er gravd ut i 2021, og at kjelleren er bygget opp i 2022.
Eier opplyser om at innvendige vegg av treverk er utført med avstand og overganger er isolert mot fukt.
Vurdering av avvik:
· Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er noe lite ventilering av etasjen.
Oppbyggingen av veggen er gjort uten treverk, og er kun plater som er limt på grunnmuren, og pusset/malt. Det er sjekket for fuktnivåer øverst i platene, sammenlignet med nederst, uten avvik/endringer.
Samtidig er det sjekket for fukt via inspeksjonsluken til hovedstoppekranen. Her er det sjekket for luftfuktighet, da det ikke er tilgjengelig treverk å måle i.
Det er registrert over 80 % luftfuktighet ved 16 grader, som tilsvarer en TG2 for luftfuktighet/fukt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke

konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales økt ventilering av etasjen, for økt sirkulasjon av luften. Se punkt om drenering og vannrør for å lukke avviket vedrørende økt fuktighet i konstruksjonen ut mot terreng. Det kan ikke utelukkes videre tiltak over tid.

INNVENDIG
- Krypkjeller
Boligen har en krypkjeller/område under deler av boligen, i påbygg fra 2014 mot naboen.
Krypkjelleren er ikke skikkelig undersøkt grunnet manglende tilgang, da det er trangt og gangen er benyttet til rørgjennomføringer.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med
krypkjelleren.
· Det er påvist andre avvik:
Det er noe høye fuktnivåer i tilgjengelig treverk, ved inngangen til krypkjelleren. Her er det registrert 17-18 vekt%.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales at det etableres bedre tilgang til krypkjelleren, slik at denne kan undersøkes skikkelig. Ved undersøkelse kan man lage en plan for eventuelle tiltak, og omfang av disse.
Det anbefales å etablere ventilering av krypkjelleren, slik at luften i krypkjelleren luftes ut jevnlig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
- Overflater vegger og himling
Badet har baderomsplater på veggene, samt malte plater. I taket er det malt takpanel.
Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
· Det er påvist andre avvik:
Det er veggplater som ikke er beregnet for våtrom i våtsonen til badekaret.
Døren er i våtsonen til badekaret.
Det er økte fuktverdier i baderomsplaten i dusjsonen, på høyre side.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Baderomsplaten i dusjsonen bør byttes lokalt, da disse ikke lenger er fuktbestandige, og har heller ikke garanti fra leverandør av platene. Når platen byttes, anbefales det at det utføres fuktmåling i treverket bak platene, for økt kontroll på tilstanden til badet. Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Plater i våtsonen som ikke er fuktbestandige, bør byttes ut med plater som er godkjent for bruk i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
- Overflater gulv
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er fall mot badekaret utenfor dusjsonen. Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.
Det er fremvist sjekklister og dokumentasjon på at fallet her skal være tilfredsstillende.
Lokalt i dusjsonen er det 1-1,2 cm fall.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Badet har ikke 1,6 cm fall 80 cm ut fra sluket, iht. krav fra 2018.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
- Sluk, membran og tettesjikt - 1
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Sluket under badekaret har vanskelig tilkomst. Eier opplyser at badekaret kan dras frem for sjekk av sluk.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
En bedre løsning for tilkomst til sluket anbefales. Eier opplyser at badekaret kan dras frem for sjekk av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
- Ventilasjon
Badet har en elektrisk vifte i veggen, ved dusjsonen.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det mangler tilluftsspalte i dør, da eier har valgt dette grunnet lydtetthet.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren.
Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
· Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Se eget punkt om baderomsplatene i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Se punkt om baderomsplater. Samtidig som denne

byttes, bør det måles for fukt i treverket bak dusjsonen.

2. ETASJE > BAD
- Overflater vegger og himling - 1
Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Døren er i våtsonen til dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

KJELLER > BAD/VASKEROM
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Vurdering av avvik:
· Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er sjekket for fukt via inspeksjonsluken til hovedstoppekranen. Her er det sjekket for luftfuktighet, da det ikke er tilgjengelig treverk å måle i. Det er registrert over 80 % luftfuktighet ved 16 grader, som tilsvarer en TG2 for luftfuktighet/fukt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Se punkt om drenering for å lukke avviket, slik at fuktnivåene synker, og det ikke oppstår skader over tid. Dette kan også henge sammen med svetting på vannrør, men stammer sannsynligvis fra manglende utvendig drenering.
Det anbefales også at det etableres en lufttett luke inn til hovedstoppekranen, slik at varm fuktig luft ikke trenger inn i konstruksjonen, som igjen lager kondens.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Varmtvannstank
Boligen har 2 varmtvannsberedere på 200 liter, 1 til 1./2. etasje, samt 1 til kjelleren.
Disse er fra 2017, og er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Elektrisk anlegg
Boligen har elektrisk anlegg fra 2017-2023.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapene er plassert på gangen i 2. etasje samt på gangen i kjelleren.
Det er fremvist samsvarserklæring på 2. etasje, utelys, samt en dimmer og 2 vifter.
Det foreligger også samsvarserklæring fra 2019, for oppkobling 2. etasje.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2023 for oppgradering til 3-fase, samt seriemåler i kjelleren. Det foreligger også samsvarserklæring fra 2023 for kjelleren (se fullstendig arbeidsliste i samsvarserklæringen)
1.
Eier har fremvist fakturaer på alt utført arbeid i boligen.
Det foreligger sluttkontroll for alt arbeid som er utført i boligen.
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.
2017 2017-2023 av fagbedrift.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør

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

Generell kommentar
Det er ikke fremvist dokumentasjon for alle utførte oppgraderinger. Det mangler samsvarserklæringer, men eier har fremvist sluttdokumentasjon og fakturaer.
På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere og manglende samsvarserklæringer, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.

TOMTEFORHOLD
- Drenering
Boligen har drenering av eldre årstall.
Eier opplyser at det er drenert innvendig i 2021, med grus.
Vurdering av avvik:
· Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger. Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng. Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikkeutelukkes.

TOMTEFORHOLD
- Grunnmur og fundamenter
Boligen har en grunnmur av tegl, lødd stein samt støpt betong. Betongen er fra 2022.
Grunnmuren er pusset utvendig.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er en ufagmessig avslutning ved kjellervinduene, slik at man kan se rett inn på teglen. Her vil vann renne inn i konstruksjonen over tid.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Muren bør pusses, eller monteres beslag, slik at vann ikke kommer inn i konstruksjonen over tid.

TOMTEFORHOLD
- Terrengforhold
Det er flatt på oppsiden av boligen, med fall langs boligens ene side.
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.
Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

Bygningsdeler som har fått TG3:
INNVENDIG
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen. Platen er ny i 2021.
De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 7,5 cm. Det er målt på stue/kjøkken.
2. etasje: 3,5 cm. Det er målt på kontoret og soverom 2.
Kjeller: 1 cm. Det er målt på stue og soverom.
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Stuen har et høydeavvik på ca 5 cm, og kjøkkenet har et høydeavvik på 7,5 cm, på 2 meter.
Skjevhetene er normale gitt boligens alder.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det er ikke kostnadseffektivt å rette av gulvet uten at gulv/overflater renoveres. Disse anbefales gjort samtidig for økt bokvalitet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG
- Pipe og ildsted
Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 2018.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Vurdering av avvik:
· Pipevanger er ikke synlige.
· Det er avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipen er kledd inn med treplater på 1 side i 2. etasje, mot soverom/kontor.
Det er også registrert riss i utvendig pipe, over taket.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
· Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

· Tiltak:
Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.
Estimatet baserer seg på å gjøre pipevangene synlig, for økt brannsikkerhet.
Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger
Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2017-2023
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på badet i kjelleren.
Fordelerskapene er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Fordelerskapene er plassert i et rom uten åpent sluk eller waterguard.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
For å lukke avviket må det etableres drensrør fra skapene til sluket, eller så må det etableres waterguard i begge skapene. Skapene må også være
sprutsikre ut mot resten av rommet, slik at det ikke oppstår følgeskader ved vannsprut eller lekkasjer.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
TOMTEFORHOLD
- Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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.

Selger informerer om at følgende inventar følger boligen:
- 5.1 Lydanlegg
- Garderobesystem i utleiedel
- Hvitevarer i kjøkken
- Lydanlegg

Selger informerer om mulighet for særskilte avtaler av følgende:
- Vaskemaskiner
- Tørketromler
- Utleie del: Interiør - ihht. avtale etter behov
- TV-er
- Router
- Backupsystem

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er tidligere søkt om etablering av selvstendig boenhet, men søknaden ble avslått av kommunen. Begrunnelsen for avslaget er ukjent.

Takstmann har kommentert at stue i kjeller ikke har tilstrekkelig dagslysflate, samt at rømningsvei ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Utleiedelen er ikke offentlig godkjent som selvstendig boenhet og må anses å være ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Varmepumpe (luft til vann)
- Vannbåren gulv varme i hele 1. og 2. etg.
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15.163 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 954,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie- og tilsynsgebyr kr. 495,-
- Renovasjon kr. 6.286,-
- Vann og avløp kr. 9.142,-

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11.568,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 015,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 382 857,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 5 531 428,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 15459676

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 76 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være unøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller dårligere.
Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning

Radonmåling
Selger har utført tiltak for radon. Selger informerer om at radonmåling er innen lovlig grense. Tiltak er gjort i kjeller med automatisert ventilasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Normanns gate 19 har en attraktiv beliggenhet på Storhaug, et av Stavangers mest populære og levende boligområder. Her bor man sentralt med kort avstand til både Stavanger sentrum og alt bydelen har å tilby av service-, kultur- og serveringstilbud.

I nærområdet finner man den populære Pedersgata, kjent for sitt brede utvalg av restauranter, kafeer, bakerier og spennende matkonsepter. Området byr på et urbant og mangfoldig miljø med et rikt kulturliv og flere lokale møteplasser.

Til tross for den sentrale plasseringen er det kort vei til flotte friområder og rekreasjonsmuligheter. Langs Storhaugs sjønære turstier finner man badeplasser, småbåthavner og populære utfartsområder som Godalen, Rosenli og Emmaus. Her kan man nyte sjøutsikt, flotte turmuligheter og gode forhold for både bading, trening og avslapning.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger, og Stavanger sentrum, togstasjon og øvrige transporttilbud nås enkelt til fots eller med sykkel. Dette er en beliggenhet som kombinerer byliv, nærhet til sjøen og gode hverdagsfasiliteter på en svært attraktiv måte.

Bebyggelse
Området består av varierende bebyggelse, både småhusbebyggelse med bolig og næring, samt større eiendommer med hotell, bensinstasjoner, ol.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

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

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

Rommet (underetasje - rom) som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til 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.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men som ikke samstemmer med dagens situasjon og planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen reguleres etter "Reg.plan for Øvre Blåsenborg, Storhaug bydel." ID 2259, datert 06.01.2009 og regulert til: Boligformål

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

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

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

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

Selger informerer om at det er mottatt nabovarsel angående direkte nabo i Normanns gate 17:
Nabovarselet beskrivet av selger:
- Totalrehabilitering av bolig. Naboen er imøtekommende, gjør en innsats for tett samarbeid og godt forhold med naboene. Rehabilitasjonen kommer til å løfte nabolagets totalinntrykk. Ingen tiltak er til ulempe for Normanns gate 19.
Tilleggsinformasjon: Det kan forekomme støy.

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.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger informerer om at det er mottatt nabovarsel angående direkte nabo i Normanns gate 17:
Nabovarselet beskrivet av selger:
- Totalrehabilitering av bolig. Naboen er imøtekommende, gjør en innsats for tett samarbeid og godt forhold med naboene. Rehabilitasjonen kommer til å løfte nabolagets totalinntrykk. Ingen tiltak er til ulempe for Normanns gate 19.
Tilleggsinformasjon: Det kan forekomme støy.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Selger informerer om tidligst overtakelse 01.09.2026

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 610,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningspakke kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 128 810,- 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 13. juni 2026

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

Megler
Thomas Solland Haraldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97977706

Megler 2

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.

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Tomannsbolig

Normanns gate 19, 4013 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 253

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2992 **Eiendomsverdi ref nr:** QX9395

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

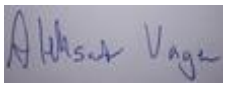
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 1891 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er halvvalmtak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøken, 2 stuer, 3 våtrom, 3 soverom og 1 kontor.
Boligen er vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med inngangsparti og bolig.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og vannbåren varme.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Tekkingen er av eldre, ukjent dato, men sannsynligvis fra rundt 1980, basert på utseendet. Det er etablert noe nyere taktekking fra rundt 2014-2015, fra påbygg. Dette er utført av forrige eier.
Lekter, strø og undertak er fra samme årstall som ovennevnte.

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse, og er fra samme årstall som taktekkingen.

Boligens yttervegger er av laft, fra byggeår. Det er bygget på noe av konstruksjonen i 2014-2015, mot den ene naboen.
Eier opplyser at 3 av ytterveggene er innvendig dobbelt isolert på 7 cm(alle ut mot fri - bortsett fra vegg mot nabo i Nedre Dalgate.)
Kledningen er ny i 2014.

Boligens takform er halvvalm.
Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår, samt noe fra 2013 -2014.
Eier opplyser at den ene åsen er byttet, på kontoret.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1995.
2 etasje har 4 vinduer fra 1987, og 3 vinduer fra 2008.
I kjelleren er det 2 vinduer av tre, fra 2008
Det er 2 vinduer i kjelleren av PVC, fra 2021. Det er også 1 vindu i 1. etasje fra 2018.
Eier opplyser at det er 1 vindu i 1. etasje fra 2016, samt et vindu på teknisk rom fra 2014.
Vinduene har 2-lags glass.

Boligen har en hoveddør med 3-lags glass.
Døren er fra 2004.
Balkongdøren i 2. etasje er fra 2017, og har 2-lags glass.
Kjellerdøren er fra 2004, og har 2-lags glass.

Det er en balkong utenfor bod/gang i 2. etasje, på 8m2. Dette er over teknisk rom, over inngangspartiet til kjelleren.
Det er terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 84 cm. Mellomrommet mellom spilene er på 5-6 cm.
Det er papptekking som membran.
Oppbyggingen av balkongen er ikke kjent.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren.
Det er et rekkverk i trappen.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har laminat på gulvet. På veggene er det veggplater med panelmønster. I taket er det malt gips samt panelplater.

2. etasje har like overflater som 1. etasje. Takhøyden er på 3,25 meter. Her er det skråtak. Det er stedvis listfri utførelse mellom vegg og tak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen. Platen er ny i 2021.

Det er montert en radonvifte i kjelleren.
Det er også en radonsperre i kjelleren, fra 2021.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 2018.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat på gulvene. På veggene er det pussede overflater. I taket er det malt takpanel.
Etasjen er ventilert via en veggventil og via ventiler i vinduene.
Takhøyden er på 2,12-2,14.
Det er opplyst at kjelleren er gravd ut i 2021, og at kjelleren er bygget opp i 2022.
Eier opplyser om at innvendige vegg av treverk er utført med avstand og overganger er isolert mot fukt.

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
Trappen har lukkede trinn.

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjelleren.
Trappen har lukkede trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etasje:
Badet har baderomsplater på veggene, samt malte plater. I taket er det malt takpanel.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin samt en dusjnisje.
Det er også opplegg til tørketrommel.
Badet har en elektrisk vifte i veggen, ved dusjsonen.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etasje:
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren.

Bad/vaskerom kjeller:
Badet har flis på veggene, samt malte plater på 2 av veggene. I taket er det malt takpanel.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt opplegg til tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2018, og er fra blum.
Det er slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har laminat på gulvet, veggplater med panelmønster og malte plater i taket. Det er laminatplate som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken, og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet i kjelleren er fra 2022, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på veggene og malte plater i taket. Det er en aluminiumsplate bak koketoppen.
Det er integrerte hvitevarer.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2017-2023
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på badet i kjelleren.
Fordelerskapene er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2017-2026

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har 2 varmtvannsberedere på 200 liter, 1 til 1./2. etasje, samt 1 til kjelleren.
Disse er fra 2017, og er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.

Boligen har en sentralstøvsuger.
Støvsugeren er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.

Boligen har vannbåren varme på alle rom i 1. og 2. etasje, bortsett fra på boden i 2. etasje.
Anlegget er fra 2018, og er koblet sammen med en luft-vann-varmepumpe.
Tanken/systemet er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2017-2023.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapene er plassert på gangen i 2. etasje samt på gangen i kjelleren.

Det er fremvist samsvarserklæring på 2. etasje, utelys, samt en dimmer og 2 vifter.
Det foreligger også samsvarserklæring fra 2019, for oppkobling 2. etasje.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2023 for oppgradering til 3-fase, samt seriemåler i kjelleren. Det foreligger også samsvarserklæring fra 2023 for kjelleren (se fullstendig arbeidsliste i samsvarserklæringen)

Eier har fremvist fakturaer på alt utført arbeid i boligen. Det foreligger sluttkontroll for alt arbeid som er utført i boligen.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering av eldre årstall.
Eier opplyser at det er drenert innvendig i 2021, med grus.

Boligen har en grunnmur av tegl, lødd stein samt støpt betong.
Betongen er fra 2022.
Grunnmuren er pusset utvendig.
Eier har fremvist dokumentasjon på grunn og grunnmur fra 2022.

Det er flatt på oppsiden av boligen, med fall langs boligens ene side.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

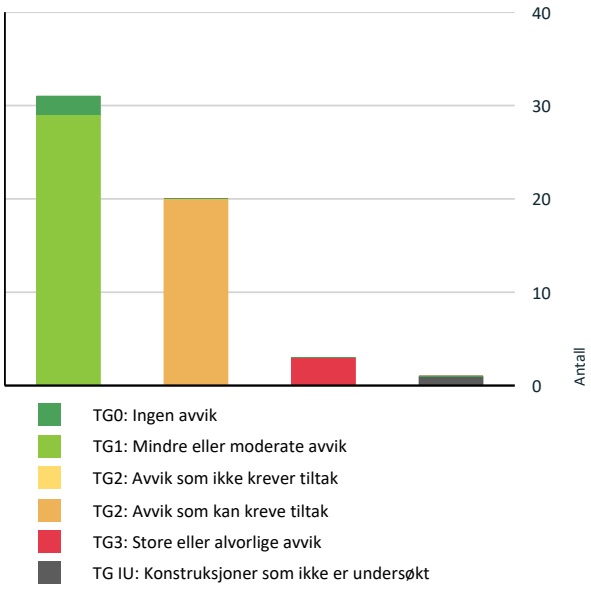
Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

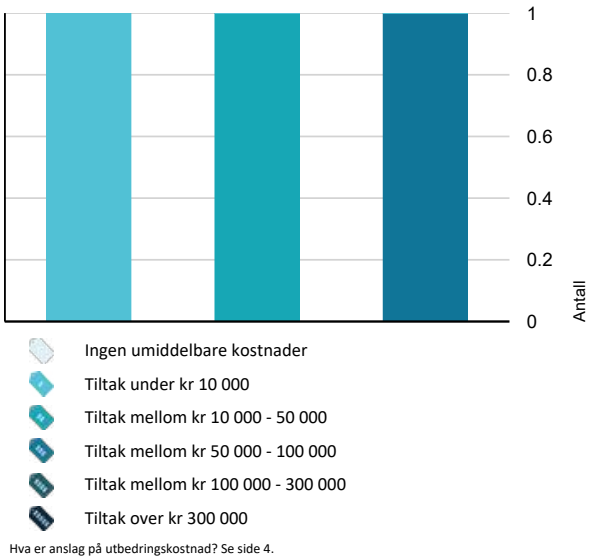
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - 1**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1891

Standard
Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier

Vedlikehold
Det er behov for noe fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Tekkingen er av eldre, ukjent dato, men sannsynligvis fra rundt 1980, basert på utseendet. Det er etablert noe nyere taktekking fra rundt 2014-2015, fra påbygg. Dette er utført av forrige eier.
Lekter, strø og undertak er fra samme årstall som ovennevnte.

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

Den første raden ved balkongen er lagt ufagmessig, slik at rad 2 ligger over denne med for mye overlapp.
Det mangler også stormklips på de første radene ved balkongen.
Avviket vedrørende alder gjelder taktekking av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Stormklips anbefales montert på taksteinen hvor denne mangler, slik at taket er korrekt sikret. Samtidig bør taksteinen legges fagmessig i nedre kant for å hindre følgeskader over tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse, og er fra samme årstall som taktekkingen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpet ledes ut på grunnen på hjørnet av boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre 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.

Tilstandsrapport

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plast takrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plast takrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Nedløpet bør ledes til eksisterende drensrør i bakken, slik at overvann ikke tilføres grunnen langs grunnmuren eller bidrar til isdannelse vinterstid. Det kan samtidig være hensiktsmessig å kontrollere drensrøret nærmere for eventuelle skader eller sprekker som kan medføre økt fuktbelastning. Selger opplyser at det har vært uttrykt skepsis fra enkelte fagarbeidere knyttet til dreneringsforholdene, men at det avventes kamerainspeksjon av drenssystemet før tilkobling av regnvann til drensrøret vurderes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er av laft, fra byggeår. Det er bygget på noe av konstruksjonen i 2014-2015, mot den ene naboen.
Eier opplyser at 3 av ytterveggene er innvendig dobbelt isolert på 7 cm(alle ut mot fri - bortsett fra vegg mot nabo i Nedre Dalgate.)
Kledningen er ny i 2014.
Det er registrert lufting og musebånd bak kledningen mot nabo i vest.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen der dette mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er halvvalm.
Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår, samt noe fra 2013-2014.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.
Eier opplyser at den ene åsen er byttet, på kontoret.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

• Yttertaket har nedbøying.

Det er en inspeksjonsluke på kontoret. Her er det tilgjengelig treverk. Det er sjekket for fukt her, og det er registrert 17-18 vekt% i treverket, som er noe høyere enn hva som er anbefalt for treverk, spesielt i en lukket takkonstruksjon.
Det er ikke etablert dampsperre opp mot taket.
Det er noe sig i takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom loft og 1. etasje, slik at disse kan tettes. Ved endring av dette vil sannsynligvis fuktnivået i treverket synke.

Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1995.

2 etasje har 4 vinduer fra 1987, og 3 vinduer fra 2008.

I kjelleren er det 2 vinduer av tre, fra 2008

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Det er også noe slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Det er 2 vinduer i kjelleren av PVC, fra 2021. Det er også 1 vindu i 1. etasje fra 2018.
Eier opplyser at det er 1 vindu i 1. etasje fra 2016, samt et vindu på teknisk rom fra 2014.
Vinduene har 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en hoveddør med 3-lags glass.
Døren er fra 2004.
Balkongdøren i 2. etasje er fra 2017, og har 2-lags glass.
Kjellerdøren er fra 2004, og har 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor bod/gang i 2. etasje, på 8m2. Dette er over teknisk rom, over inngangspartiet til kjelleren.
Det er terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 84 cm. Mellomrommet mellom spilene er på 5-6 cm.
Det er papptekking som membran.
Oppbyggingen av balkongen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er avvik:

Avslutningen på papptekkingen langs kanten på balkongen er ufagmessig. Her er den løs. Det er fare for lekkasjer/følgeskader her over tid, spesielt om den løsner helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens krav, og ikke lager kondens i konstruksjonen, som igjen kan lage skader over tid.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Langvarig eksponering for UV-stråling kan også redusere membranens levetid. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Memranen bør avsluttes på korrekt måte langs balkongen, slik at det ikke er fare for følgeskader her.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren.
Det er et rekkverk i trappen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har laminat på gulvet. På veggene er det veggplater med panelmønster. I taket er det malt gips samt panelplater.

2. etasje har like overflater som 1. etasje. Takhøyden er på 3,25 meter. Her er det skråtak. Det er stedvis listfri utførelse mellom vegg og tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen. Platen er ny i 2021.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 7,5 cm. Det er målt på stue/kjøkken.
2. etasje: 3,5 cm. Det er målt på kontoret og soverom 2.
Kjeller: 1 cm. Det er målt på stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stuen har et høydeavvik på ca 5 cm, og kjøkkenet har et høydeavvik på 7,5 cm, på 2 meter.
Skjevhetene er normale gitt boligens alder.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke kostnadseffektivt å rette av gulvet uten at gulv/overflater renoveres. Disse anbefales gjort samtidig for økt bokvalitet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Radon

Beskrivelse

Det er montert en radonvifte i kjelleren.
Det er også en radonsperre i kjelleren, fra 2021.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 2018.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er kledd inn med treplater på 1 side i 2. etasje, mot soverom/kontor.
Det er også registrert riss i utvendig pipe, over taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.
Estimatet baserer seg på å gjøre pipevangene synlig, for økt brannsikkerhet.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat på gulvene. På veggene er det pussede overflater. I taket er det malt takpanel.
Etasjen er ventilert via en veggventil og via ventiler i vinduene.
Takhøyden er på 2,12-2,14.
Det er opplyst at kjelleren er gravd ut i 2021, og at kjelleren er bygget opp i 2022.
Eier opplyser om at innvendige vegg av treverk er utført med avstand og overganger er isolert mot fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er noe lite ventilering av etasjen.

Oppbyggingen av veggen er gjort uten treverk, og er kun plater som er limt på grunnmuren, og pusset/malt. Det er sjekket for fuktnivåer øverst i platene, sammenlignet med nederst, uten avvik/endringer.
Samtidig er det sjekket for fukt via inspeksjonsluken til hovedstoppekranen. Her er det sjekket for luftfuktighet, da det ikke er tilgjengelig treverk å måle i. Det er registrert over 80 % luftfuktighet ved 16 grader, som tilsvarer en TG2 for luftfuktighet/fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales økt ventilering av etasjen, for økt sirkulasjon av luften.

Se punkt om drenering og vannrør for å lukke avviket vedrørende økt fuktighet i konstruksjonen ut mot terreng. Det kan ikke utelukkes videre tiltak over tid.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en krypkjeller/område under deler av boligen, i påbygg fra 2014 mot naboen.
Krypkjelleren er ikke skikkelig undersøkt grunnet manglende tilgang, da det er trangt og gangen er benyttet til rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe høye fuktnivåer i tilgjengelig treverk, ved inngangen til krypkjelleren. Her er det registrert 17-18 vekt%.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres bedre tilgang til krypkjelleren, slik at denne kan undersøkes skikkelig. Ved undersøkelse kan man lage en plan for eventuelle tiltak, og omfang av disse.

Det anbefales å etablere ventilering av krypkjelleren, slik at luften i krypkjelleren luftes ut jevnlig.





Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
Trappen har lukkede trinn.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjelleren.
Trappen har lukkede trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018-2019.
Eier har fremlagt dokumentasjon samt uavhengig kontroll for arbeidet som er utført.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, samt malte plater. I taket er det malt takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er veggplater som ikke er beregnet for våtrom i våtsonen til badekaret.
Døren er i våtsonen til badekaret.
Det er økte fuktverdier i baderomsplaten i dusjsonen, på høyre side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsplaten i dusjsonen bør byttes lokalt, da disse ikke lenger er fuktbestandige, og har heller ikke garanti fra leverandør av platene. Når platen byttes, anbefales det at det utføres fuktmåling i treverket bak platene, for økt kontroll på tilstanden til badet.

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Plater i våtsonen som ikke er fuktbestandige, bør byttes ut med plater som er godkjent for bruk i våtsone.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er fall mot badekaret utenfor dusjsonen. Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang. Det er fremvist sjekklister og dokumentasjon på at fallet her skal være tilfredsstillende.
Lokalt i dusjsonen er det 1-1,2 cm fall.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke 1,6 cm fall 80 cm ut fra sluket, iht. krav fra 2018.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et purussluk i dusjsonen, samt et sluk under badekaret.
Det er synlig membran klemt i purussluket via klemring.
Sluket under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang/fastfuget badekar. Det er fremvist uavhengig kontroll/dokumentasjon på at sluket skal være ok.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket under badekaret har vanskelig tilkomst. Eier opplyser at badekaret kan dras frem for sjekk av sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En bedre løsning for tilkomst til sluket anbefales. Eier opplyser at badekaret kan dras frem for sjekk av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin samt en dusjnisje.
Det er også opplegg til tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen, ved dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler tilluftsspalte i dør, da eier har valgt dette grunnet lydtetthet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se eget punkt om baderomsplatene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om baderomsplater. Samtidig som denne byttes, bør det måles for fukt i treverket bak dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018-2019.
Eier har fremlagt dokumentasjon samt uavhengig kontroll for arbeidet som er utført.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er i våtsonen til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er flat.
Det er jevnt fall mot sluket.
Dusjsonen har 1:50-fall.

2. ETASJE > BAD

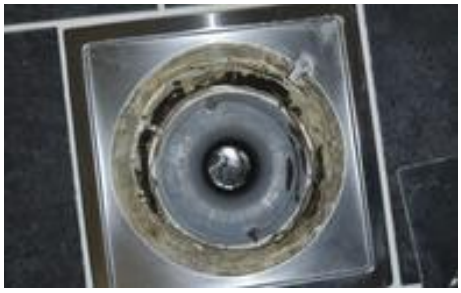
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden og inn mot dusjsonen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2022-2023.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene, samt malte plater på 2 av veggene. I taket er det malt takpanel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er jevnt fall mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt opplegg til tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er sjekket for fukt via inspeksjonsluken til hovedstoppekranen. Her er det sjekket for luftfuktighet, da det ikke er tilgjengelig treverk å måle i. Det er registrert over 80 % luftfuktighet ved 16 grader, som tilsvarer en TG2 for luftfuktighet/fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Se punkt om drenering for å lukke avviket, slik at fuktnivåene synker, og det ikke oppstår skader over tid. Dette kan også henge sammen med svetting på vannrør, men stammer sannsynligvis fra manglende utvendig drenering.
Det anbefales også at det etableres en lufttett luke inn til hovedstoppekranen, slik at varm fuktig luft ikke trenger inn i konstruksjonen, som igjen lager kondens.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2018, og er fra blum.
Det er slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har laminat på gulvet, veggplater med panelmønster og malte plater i taket. Det er laminatplate som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken, og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2022, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på veggene og malte plater i taket. Det er en aluminiumsplate bak koketoppen.
Det er integrerte hvitevarer.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2017-2023
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på badet i kjelleren.
Fordelerskapene er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.
Det er fremvist kontrollerklæring fra oppgradering av vannrør.





TG 3 Vannledninger - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerskapene er plassert i et rom uten åpent sluk eller waterguard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres drensrør fra skapene til sluket, eller så må det etableres waterguard i begge skapene. Skapene må også være sprutsikre ut mot resten av rommet, slik at det ikke oppstår følgeskader ved vannsprut eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2017-2026

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 varmtvannsberedere på 200 liter, 1 til 1./2. etasje, samt 1 til kjelleren.
Disse er fra 2017, og er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en sentralstøvsuger.
Støvsugeren er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på alle rom i 1. og 2. etasje, bortsett fra på boden i 2. etasje.
Anlegget er fra 2018, og er koblet sammen med en luft-vann-varmepumpe.
Tanken/systemet er plassert på teknisk rom over inngangspartiet til kjelleren.





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.

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra 2017-2023.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapene er plassert på gangen i 2. etasje samt på gangen i kjelleren.

Det er fremvist samsvarserklæring på 2. etasje, utelys, samt en dimmer og 2 vifter.
Det foreligger også samsvarserklæring fra 2019, for oppkobling 2. etasje.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2023 for oppgradering til 3-fase, samt seriemåler i kjelleren. Det foreligger også samsvarserklæring fra 2023 for kjelleren (se fullstendig arbeidsliste i samsvarserklæringen)

Eier har fremvist fakturaer på alt utført arbeid i boligen. Det foreligger sluttkontroll for alt arbeid som er utført i boligen.

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.
   2017 2017-2023 av fagbedrift.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist dokumentasjon for alle utførte oppgraderinger. Det mangler samsvarserklæringer, men eier har fremvist sluttdokumentasjon og fakturaer.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere og manglende samsvarserklæringer, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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

Beskrivelse

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering av eldre årstall.
Eier opplyser at det er drenert innvendig i 2021, med grus.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av tegl, lødd stein samt støpt betong. Betongen er fra 2022.
Grunnmuren er pusset utvendig.
Eier har fremvist dokumentasjon på grunn og grunnmur fra 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en ufagmessig avslutning ved kjellervinduene, slik at man kan se rett inn på teglen. Her vil vann renne inn i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Muren bør pusses, eller monteres beslag, slik at vann ikke kommer inn i konstruksjonen over tid.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt på oppsiden av boligen, med fall langs boligens ene side.

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.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

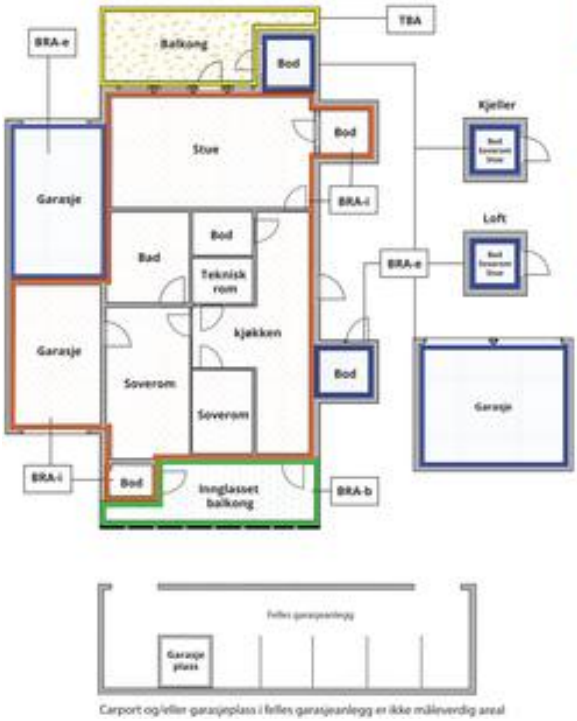
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	51	2		53			53
2. etasje	43			43	14	8	51
Kjeller	47			47			47
SUM	**141**	**2**			**14**	**8**	**151**
SUM BRA	**143**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod	
2. etasje	Gang, kontor, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller	Gang/entrè, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Kommentar

Arealet som tilhører kjellerens gang/entrè er tatt med i kjellerarealet, da dette er en halv etasje opp fra kjellernivået. Dette utgjør 4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke branncelle mellom etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eiers egenerklæring og rapporten for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig dagslysflate fra stuen i kjelleren. Her er det ikke tilstrekkelig rømningsvei. For at det skal bli godkjent rømningsvei, må det fastmonteres en gjenstand som ikke er høyere enn 1 meter fra gulv og opp, eller mer enn 1 meter fra gjenstanden og opp til vinduet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	91	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Hannah Ellen Esch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	253		0	76.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Normanns gate 19

Hjemmelshaver
Klimek Espen Fløgstad, Esch Hannah Ellen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2259, og er regulert til boliger.
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig og inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	09.06.2026	
3	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espen Fløgstad Klimek	9578-5993-4-3381352	2026-06-11 16:02:18
Hannah Ellen Esch	9578-5997-4-3744188	2026-06-09 14:26:37

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
9. juni 2026

Oppdragsnummer
43-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Normanns gate 19, 4013 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Hannah Ellen Esch, Espen Fløgstad Klimek

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. januar 2017

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: 15459676
Forsikret i: sparebank 1/fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, se tilstandsrapport. Omfattende dokumentert med kjøpsbevis, materialvalg, sjekklister/leverandørinformasjon og uavhengig våtromskontroll av takstmann etter utført arbeid (membrankontroll/ fall++). Se 12) Arbeid utført av fagarbeidere & Bedrifter: Tau Rør, Simex, Takstgruppen, Rørhab, Roxel Rørlegging, Rehab bygg (+ underleverandører), Sandnes Maskin (+underleverandører), Nysted

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nysted uavhengig våtromskontroll av Takstgruppen ->Tek17 standard

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle byggestadier ble dokumentert både av leverandører og av eier i form av bilder (sortert etter rom), regnskap (exeltabell med alle kostnader), mapper med kvitteringer og mapper med dokumentasjon av materialvalg og kvalitetsstandard.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Feiertrinn av fagbedrift 2024 Fasade: Malerbedrift vask og 1x strøk 2024 Fasade: Plank: 1x til grunnmur i inngangsområdet og påbygg tetting av Frøyland bygg Pipe/ildsted: Murmester tetting & Flislegging

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig drenert: Kjeller-rehab Rehab bygg& underleverandører: Sandnes Maskin, Simex Rør, Solland Elektro AS Utvendig drenering er ikke mulig på slike bygg, grunnet ugjevn grunnmur lagt av fjell og naturstein. Dreneringen er anbefalt og utført av Rehab bygg i 2021, innvendig (under avløpsrør). Det er veggplater som er diffusjonsåpen og gulvvarme inntil og under veggplater for tørrlegging, så radonsperre for tørt gulvisolasjon mot vegg. Innvendige vegg og interiør er laget med ~2cm avstand mot pustende flater.

---

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: Kjeller: Rehab bygg& underleverandører: Sandnes Maskin, Simex Rør, Solland Elektro AS Overe bodel: Rønning Elektro Alle Sikkringer utbyttet, ledninger i rør i rør trukket og hovedtilførsel til kjelleren fornyet med egen sikringsskap til kjellerbodel. Dokumentasjon ligger i medfølgende USB med byggdokumentasjon og ligger også i nettsiden "Boligmappa". Sikringsskap 2. etasj, nettverkskabel fordelt til alle rom inkl. TV, Kjeller 1x tilkobling (begge sider til kontorplass og TV) Glassfiber høyhastighet, Mulighet for home-server & TV-bruk i direktekontakt med PC fra alle rom. (Lan-spill/ TV-bruk som skjerm)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll Rønning Elektro AS alle kontakter og elektriske installasjoner i huset. Solland Elektro utførte arbeid nedstøpt i kjelleren som underleverandør for Rehab bygg, gjennom totalleveransen. Samsvarserklæringer og fakturaer følger med i dokumentasjon og ligger i Boligmappa. Det mangler Samsvarserklæring fra Rønning Elektro for 1. etasj, der bedriften kun gjennomførte sluttkontrollen for utført arbeid. Mangel ble oppdaget etter forfallstid og Rønning kunne ikke presentere manglende dokument.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, se tilstandsrapport. Arbeid utført av fagarbeidere, Bedrifter: Tau Rør, Rørhab, Roxel Rørlegging, Sandnes Maskin,

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg, se egenerklæring forrige Eier Innvendig forandring av nåværende Eier ikke søknadspliktig (i samarbeid med Rehab bygg) Bruksendring for godkjent varig opphold er mulig grunnet installert rømningsveivindu i begge oppholdsrom, men det mangler trinnflate (TG2 aktuell tilstandsrapport 2025). Manglende lysflate kan søkes unntak for grunnet byggeår før avgjørende år for kravet.

---

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?

Ja

Beskriv: 2 årskontroll av varmeanlegg gjennomført Mai 2026, Norsk Klimasenter

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Isolasjon, overflateoppgradering, trinnlydplater, smarthusopplegg, lyskonsept +++ Se salgsoppgave, medfølgende Dokumentasjon. Alle arbeider som krever faglært kompetanse er utført av faglærte. Egeninnsats har vært omfattende, men kun veiledet og kontrollert av faglærte. Tømmerarbeid er ikke omfattende dokumentert grunnet veiledning av fagarbeider privat av en medarbeider i Frøyland bygg.

---

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? 07.02.2024

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har blitt vurdert av feier med kamera i nyere tid og vurdert i veldig god stand. (~2022)

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært skade gjennom uavtalt avløpsvei som førte til dårlig fall. Konflikt med Simex Rør er godt dokumentert. Rørhab utførte reparasjonsarbeid av skade på tilbakeslagsventil og utbedret i sammenheng fallproblematikk ved å legge avløp ut mot fortau og nyopprettet tilbakeslagsventil under fortauet. Drenering er blitt spylt av Rørhab og koblet korrekt til.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: se 13) Det har vært skade gjennom uavtalt avløpsvei som førte til dårlig fall. Konflikt med Simex Rør er godt dokumentert. Rørhab utførte reparasjonsarbeid av skade på tilbakeslagsventil og utbedret i sammenheng fallproblematikk ved å legge avløp ut mot fortau og nyopprettet tilbakeslagsventil under fortauet. Drenering er blitt spylt av Rørhab og koblet korrekt til.

---

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

Ja

Beskriv: Det har kommet inn en rotte i 2022 i påbygget del av forrige eier. Skadedyret ble borte med åpning av tilkomst. Skade med bo i krypkjelleren ble fullstendig fjernet gjennom forsikringssak og påbygget ble utbedret med nytt fundament og grunnmur av bedriften Sagen med underleverandør Naboen, Sørvest Betongsaging, for ~200.000. Oppgraderingen utelukker igjentakelse. Det ble også skadedyrtetting gjennomført mot Normanns gate 17 i form av metallnetting mot vegg i inngangspartiet til kjellerleiligheten og på terrassen og takkontakt mot naboen.

---

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

Ja

Beskriv: kontaktfeil i varmemåling av varmepumpe, utbedret mai 2026

---

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

Ja

Beskriv: Badekaret har ikke fungerende dyser nærme vannoverflaten og det er et ventil lukket for å stenge radet av. Fall i Badekaret er ikke optimal og en bør tørke etter. Smarthus: Futurehome er blitt en skandalesak og vi la ned bruk av det i bytte mot Homey. Systemet i Homey er nyoppsatt uten timere som vi pleide å bruke, men bedre arbeidsflyt og flere muligheter. Alle enheter er koblet mot Homey og nye eiere kan sette egne timere utover dagen eller kun benytte brytere i sammenheng med appen. Appen er gratis.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Stopper med lysflate, rømningsvei er lagt til i råd av fagbedrift, se også takstrapport. Søknad om godkjenning for varig opphold krever trinn for utkomst gjennom rømningsvinduer og søknad om unntak for lysflatekrav grunnet byggeår, ifølge takstmannen. Søknadsprosessen kan vare mellom 1-3 måneder. Radonmålig for varig opphold er gjennomført og innenfor grensene for godkjenning, i tillegg til at tiltak med avtrekksventilasjon ble gjennomført.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Huset er registrert som Tomannsbolig. Her står godkjenning og registrering i strid.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapporter om avløpsinstallasjonsfeil, Skaderapport om Skadedyr og nødvendig tiltak. Både og løst.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Nabovarsel om rehabilitering av Normanns gate 17

---

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?

Ja

Beskriv: Det kan hende at konflikten med erstatningskrav mot Simex Rør AS blir fulgt opp. Dette har ingen betydning for kjøper, da dokumentasjon og takst er ferdig og saken er løst for bruk av Bolig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utgraving er ikke mulig grunnet grunnmur. Støp og installasjon i kjeller er makismert.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

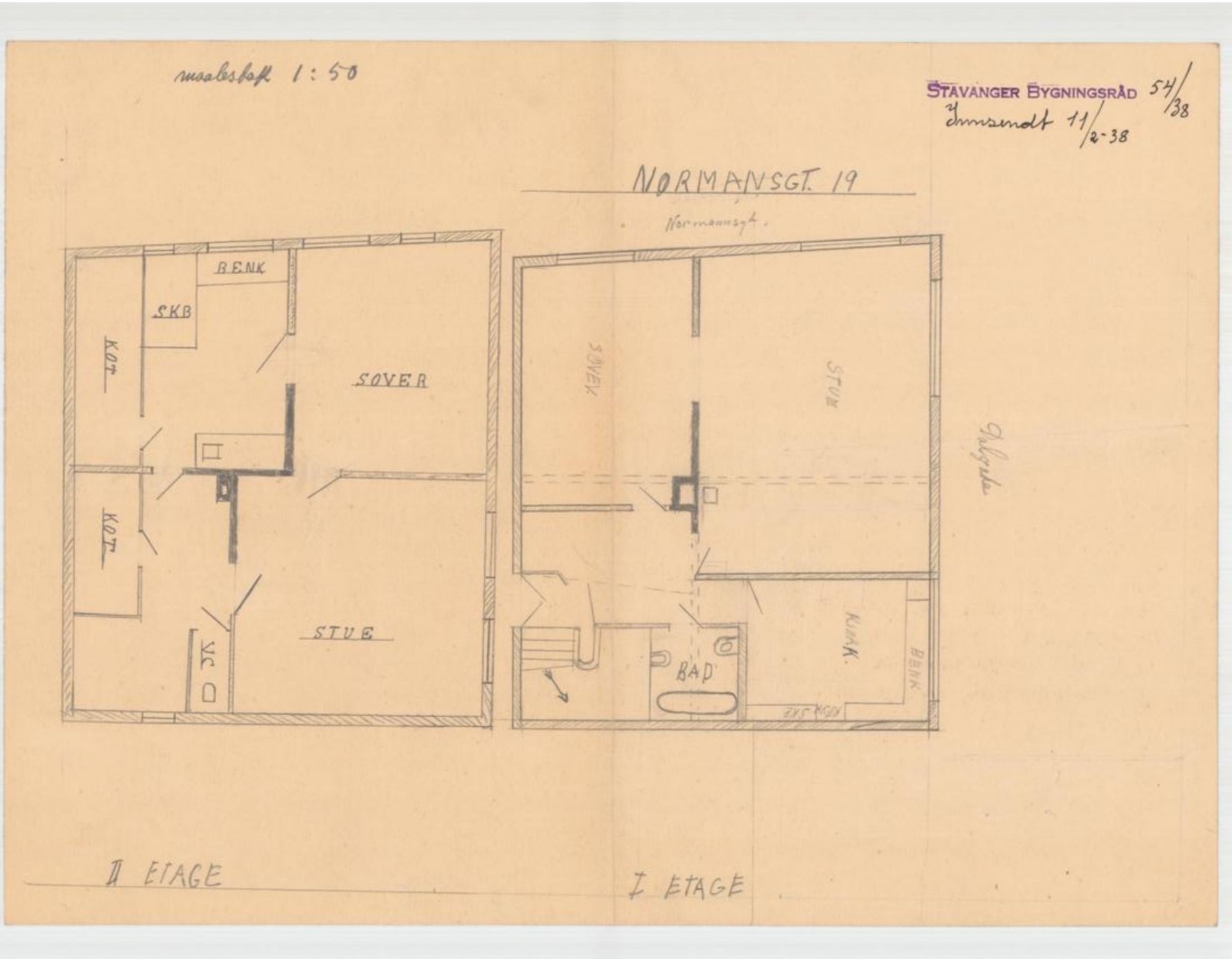
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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: 43-0198/26


målestokk 1:50
STAVANGER BYGNINGSRÅD 54/38
innsendt 11/2-38
NORMANNSGT. 19
Normannsgt.
BENK
SKB
KOT
SOVER
KOT
STUE
VC
SOVEK
STUE
KJØKK.
BENK
BAD
BKS KJØK
Palgrute
II ETAGE
I ETAGE

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

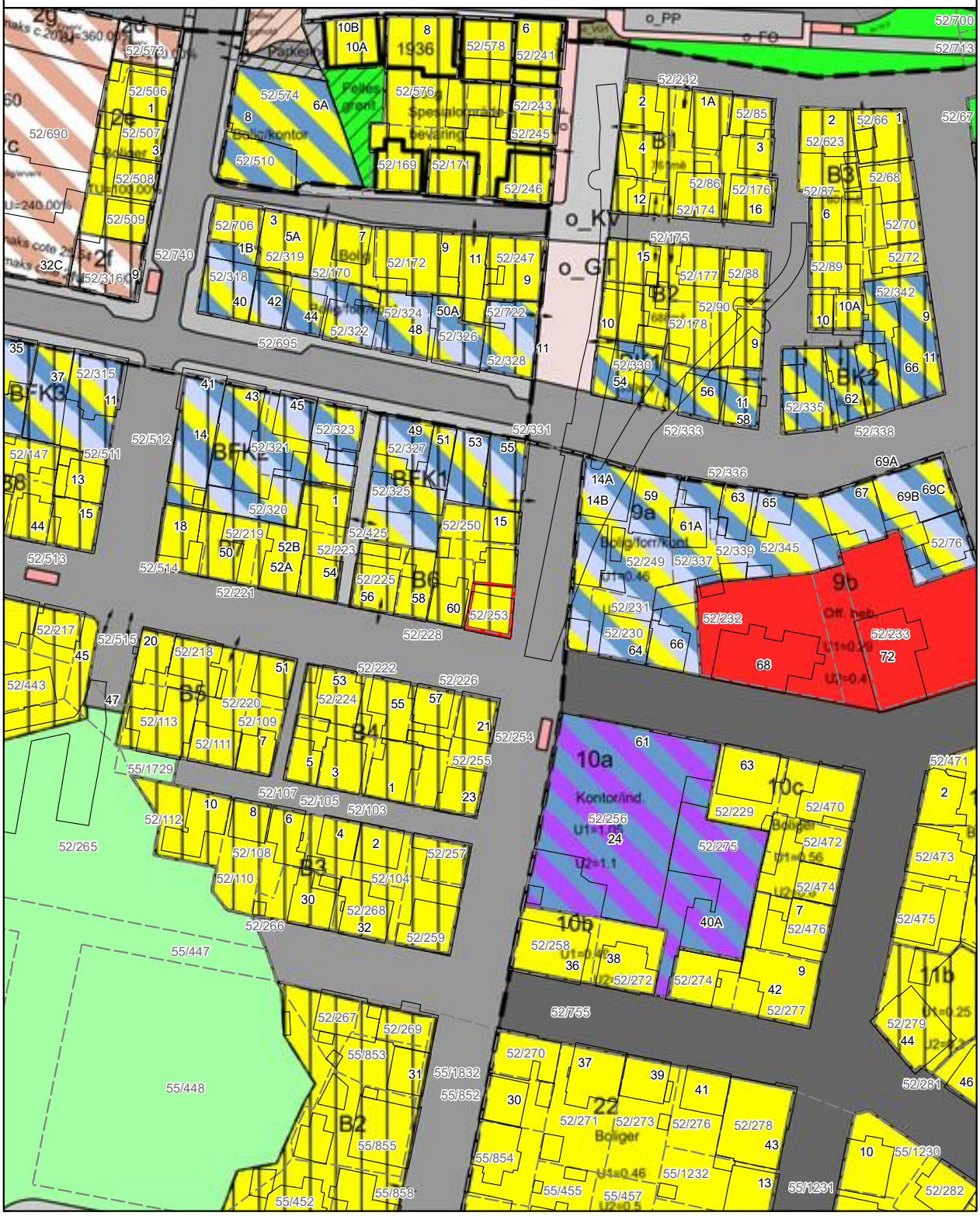
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Normanns gate 19, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/253/0/0
Dato: 2026-06-01 Planident: 2259
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.2.2010

Stavanger kommune

N



REGULERINGSPLAN 2259 FOR ØVRE BLÅSENBORG, STORHAUG BYDEL

Reguleringsbestemmelser**,** datert Kultur og byutvikling 06.01.09, revidert Kultur og byutvikling 25.11.09, sist revidert i KBU 21.01.2010

Vedtatt av Stavanger bystyre 15.02.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§ 1 Formål

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdenes særpregete miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifull vegetasjon.

§ 2 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan gjennomføres. Kommunen er forurensingsmyndighet etter forskriften.

§ 3 Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

3.1 Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av vegmyndigheten (kommunen/statens vegvesen). Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

3.2 Ved eventuell endret utforming av trafikkarealer skal en i så stor grad som mulig sikre tilgjengelighet for fotgjengere, barnevogner, funksjonshemmete og syklister. Prinsippene om universell utforming må ligge til grunn for utformingen.

3.3 Nytt parkeringsareal, vist som PA1 på plankartet, skal opparbeides med 10 plasser av størrelse 2,5 m x 5 m pluss en plass for bevegelseshemmete på 4 m x 6 m.

3.4 Nødvendig kjøring til boligene i Risbakken øst for Store Skippergate må ivaretas ved skiltvedtak.

§ 4 Friområde anlegg for lek (Pbl § 25, 1. Ledd nr. 4)

4.1 Område L1 skal opparbeides til et attraktivt uteareal for lek, med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå., jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Opparbeidelsesplan skal utarbeides og godkjennes av parksjefen.

§ 5 Friområde park, P1 og P2.

5.1 P1 skal holdes som et attraktivt grønt friområde med tilgang for alle aldersgrupper. Den foreslåtte utvidelsen av parkarealet skal utarbeides i en opparbeidelsesplan som godkjennes av parksjefen. Innenfor område P1 skal det legges til rette for ballfelt og kvartalslekeplass og for møteplasser og aktiviteter.

5.2 P2 skal ivaretas som område for biologisk mangfold og forvaltes i tråd med de retningslinjer som gjelder for områder som innehar denne status.

§ 6 Spesialområde bevaring – fellesbestemmelser (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

6.1 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

6.2 Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg kan også godkjennes ellers i planområdet, men bare under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jf. § 1). Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

6.3 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 6.2, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

6.4 Bestående bygninger kan utbedres, oppgraderes og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

6.5 Ved utbedring, reparasjon eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal det ved opplegging av tak benyttes brent, rød enkelkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

6.6 Som en hovedregel tillates det ikke å oppføre nybygg, uthus, garasjer eller andre element som fortetter åpne rom inne i kvartalsstrukturene. Det kan gjøres unntak for prosjekter som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 6.2 og dersom det enkelte prosjekt vurderes som en positiv tilvekst i den midtre delen av kvartalsstrukturen.

6.7 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Med hensyn til fasadeutforming, materialbruk, farger m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg, gjelder § 6.2.

6.8 Det tillates ikke inngrep som endrer eller skader kulturhistorisk og særegen terrasert gategrunn. Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, terrasseringer, trapper, steingjerder med mer skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten

kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter. Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

6.9 Ved opparbeidelse av utearealer og restaurering av bygninger må prinsippene om universell utforming så langt som mulig etterkommes. I bygninger der deler av arealet er tiltenkt offentlige funksjoner, må det tas hensyn til disse prinsippene.

6.10 Eksisterende plasser, gate- og veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når dette etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetning (§ 1).

6.11 Tekniske innretninger kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Saker som gjelder belysning, skilt og reklame skal behandles i henhold til kommunens veiledere.

Byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 7 Spesialområde – bolig, B1-23. (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

7.1 Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til annet formål er ikke tillatt.

§ 8 Bolig, B24

8.1 Ved omgjøring til bolig tillates det å legge til én etasje på eksisterende bygning. Utvidelsen må holdes innenfor totalt bruksareal for bygningen BRA = 60 %.

8.2 Det eksisterende bygget på eiendommen kan erstattes av et nytt bygg, så sant dette plasseres innenfor regulert byggegrense i plankartet og ikke overskrider maks gesimshøyde kote 37,40 og maks mønehøyde kote 40,10.
Prosent bruksareal %-BRA = 100 % og prosent bebygd areal %-BYA = 33,3 %.

8.3 Et eventuelt nytt bygg skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen med henhold til form, materialbruk, detaljering, farger med mer. Det må tas særlig hensyn til å integrere det nye bygget i miljøet som nabobygningene i Kirkebakken 34, Store Skippergata 33 og 35 utgjør.

8.4 Ved nybygg skal all parkering løses på egen grunn.

8.5 Første etasje kan nyttes til mindre næringsvirksomhet i form av en liten nisjebutikk og kontor for salg av gravstein eller annen virksomhet som ikke vil medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

§ 9 Spesialområde bolig/forretning/kontor, BFK1-7. (Pbl § 25, 2. ledd)

9.1 Minst 50 % av brutto golvflate skal nyttes til boligformål. For eiendommer som grenser til Pedersgata tillates det ikke innredet boliger på gatenivå. Første etasje av disse

eiendommene skal brukes til næring i form av forretning og kontor. Det tillates også bevertning.

9.2 Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Pedersgata.

§ 10 Spesialområde offentlig bebyggelse

10.1 Bygningen kan nyttes til bydelshus, forsamlingshus og kulturformål. Bygningens bruk må ikke komme i konflikt med det omkringliggende friområdet.

§ 11 Spesialområde allmennyttig formål

11.1 Bygningen kan brukes som forsamlingslokale, kulturhus, konsertlokale, arena for dans, scenekunst og andre kulturformål.

§ 12 Kommunen kan i forbindelse med byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer, gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

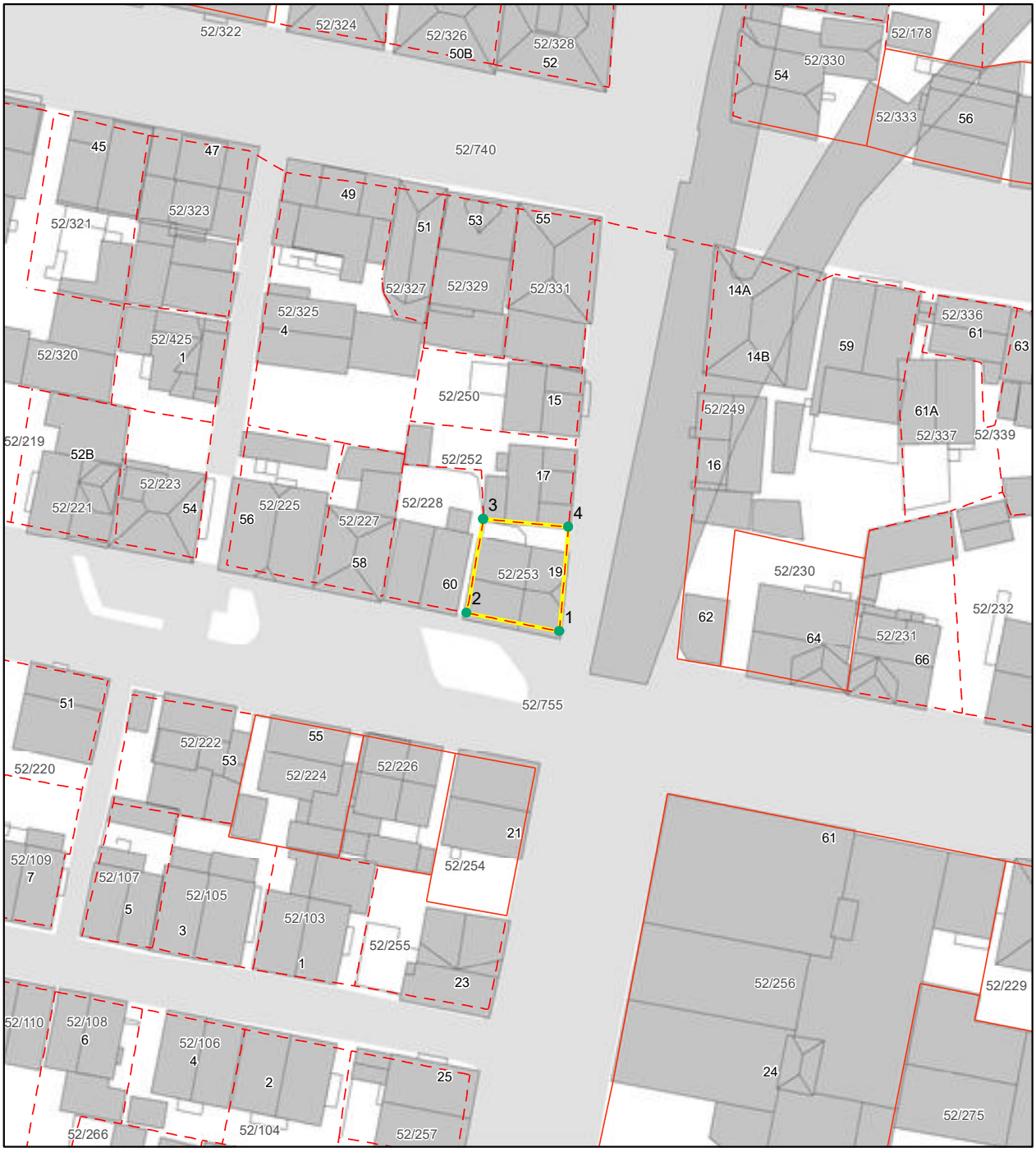
Eiendomskart med grenser

Adresse: Normanns gate 19, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/253/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541202.67357	312859.510391	Ikke spesifisert	8.77	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541204.38213	312850.937436	Ikke spesifisert	8.84	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541213.05989	312852.476363	Ikke spesifisert	7.92	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541212.30855	312860.342255	Ikke spesifisert	9.71	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Velkommen til

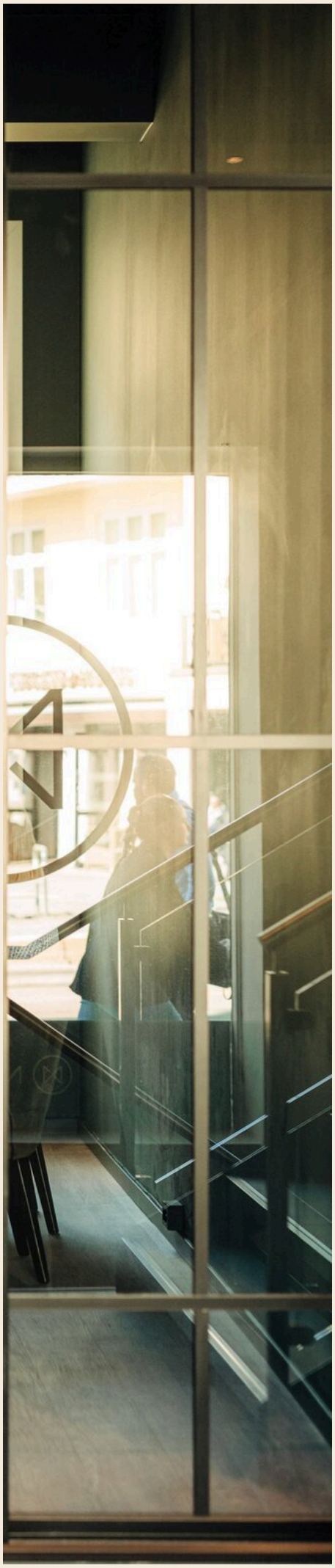
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.

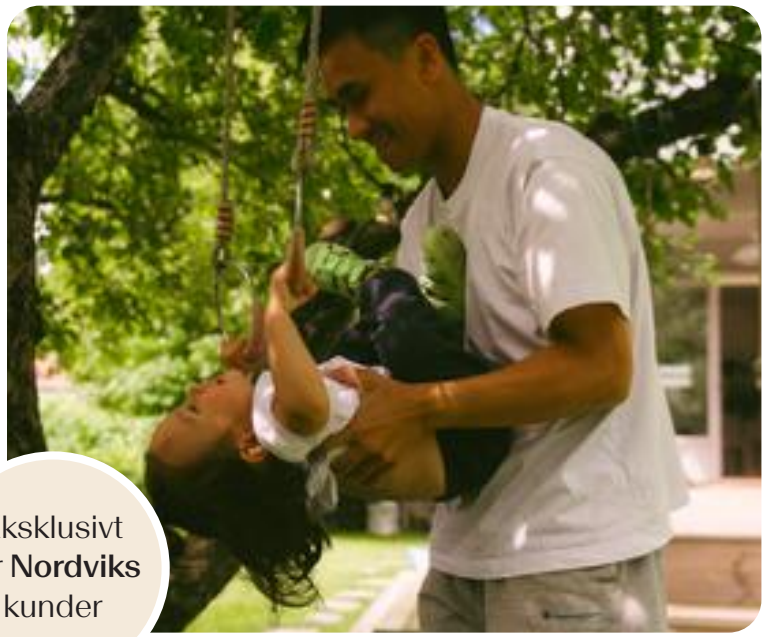


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Normanns gate 19 4013 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 52, bnr 253 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Solland Haraldsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
t.haraldsen@nordvikbolig.no
979 77 706



Thomas Birkeland
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429

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