NORDVIK

Nymansveien 153

6 soverom | 219 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nymansveien 153A og B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
75	Vedlegg
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med godkjent utleiedel, stort potensiale, solrik hage/terrasse og sentral beliggenhet.

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**171 130,-**
Totalpris	**6 961 130,-**
BRA-i	**219 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1927**
Eierform	**Eiet**

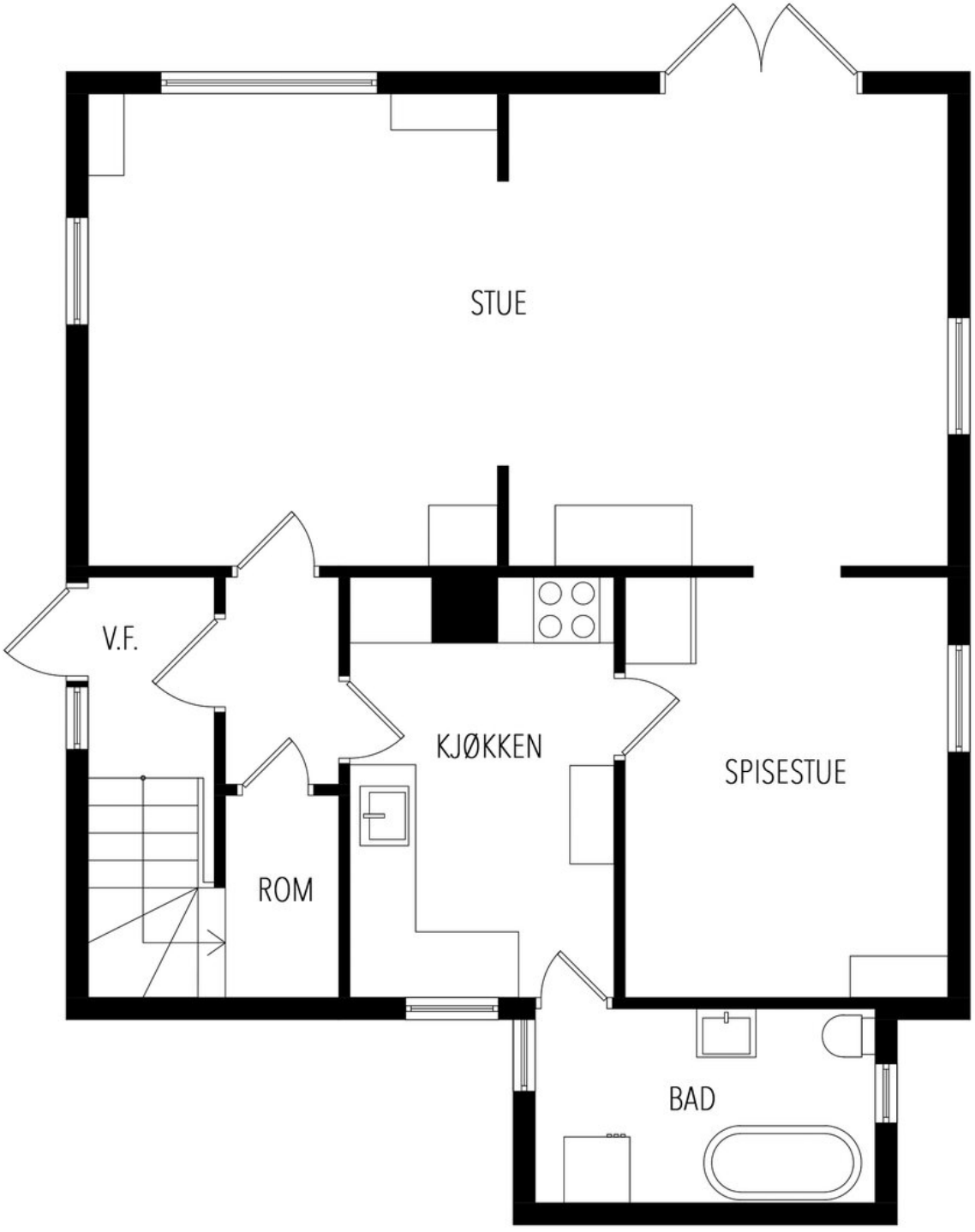
Kort fortalt

Nymansveien 153 A & B er en innholdsrik og familievennlig bolig med attraktiv beliggenhet på Storhaug. Boligen går over flere etasjer og byr på gode oppholdsrom, flere soverom og en praktisk planløsning med fleksible bruksmuligheter. I tillegg har boligen en godkjent leilighet i kjeller som gir mulighet for leieinntekter. Her får du en bolig med fine uteområder, kombinert med kort vei til sentrum, sjø og daglige servicetilbud.

- Godkjent leilighet i kjeller med utleiemulighet
- Utvidet terrasse og ny verandadør 2013
- Varmepumpe i både 1. og 2. etasje
- El-anlegg kontrollert og godkjent (2015)
- Oppgradert utvendig i 2009: tak, kledning, etterisolering, vinduer og ytterdør
- Gode solforhold på eiendommen
- Sentral beliggenhet med nærhet til servicetilbud og turområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 81 kvm







Sosialt oppholdsrom med fine møbleringssoner og direkte utgang til uteplass.





Solrik terrasse med god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster.

Stue med lun atmosfære og gjennomført stil.




SALÔN des FLEURS

Hjørnekjøkken med god benkeplass og naturlig lys fra vindu.





Funksjonelt kjøkken med god skapplass og plass til nødvendige hvitevarer.





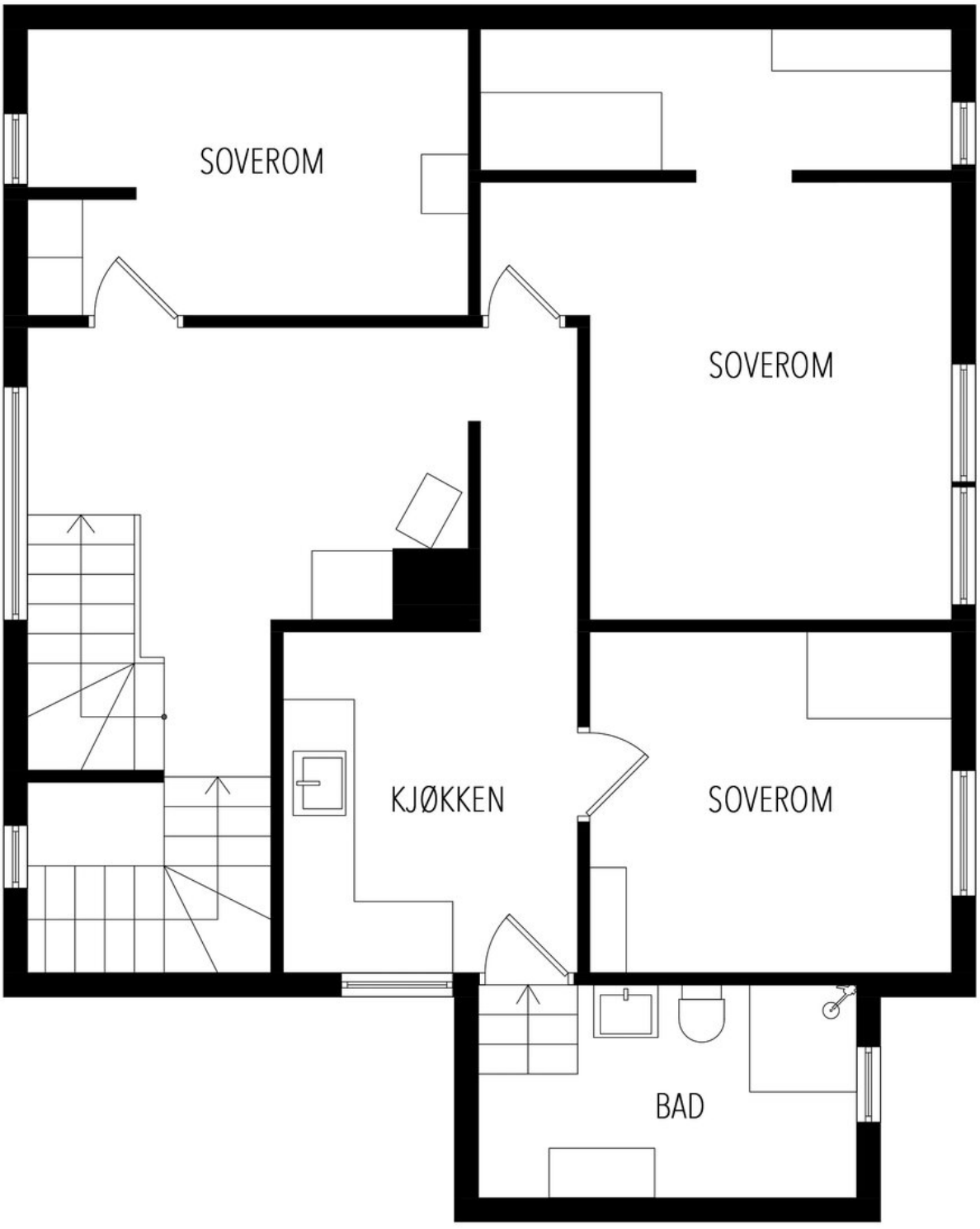






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm







Soverom 2





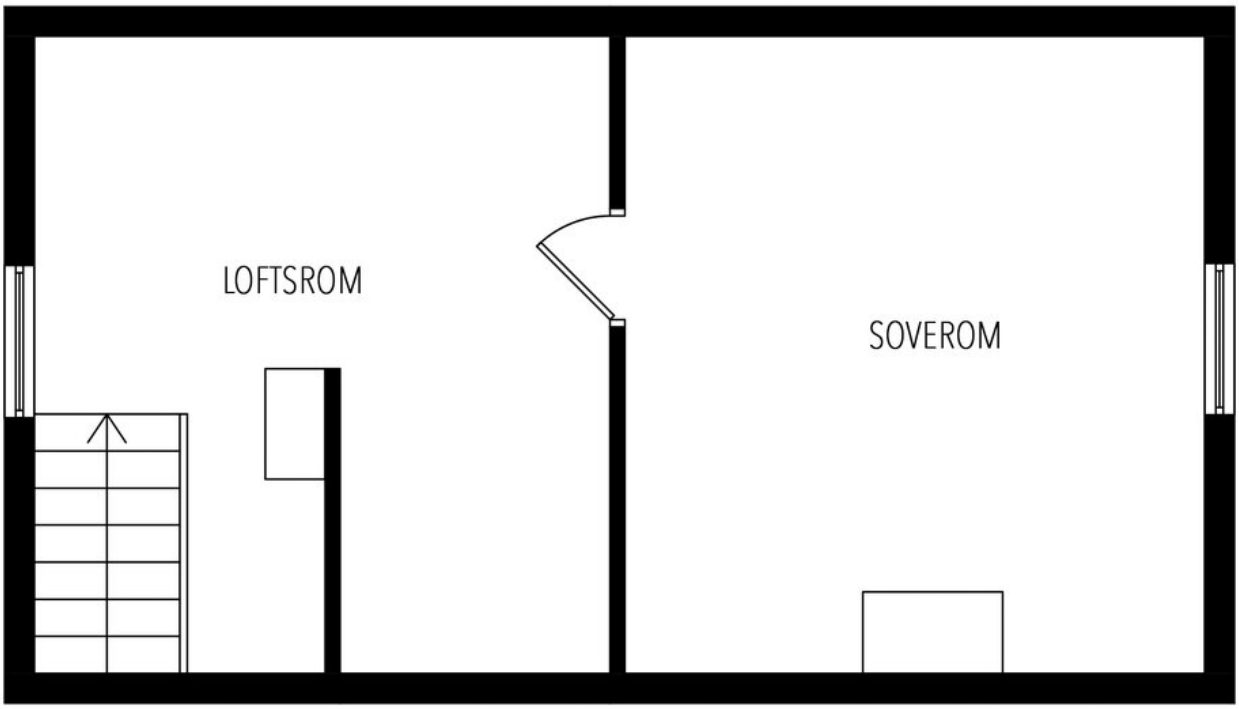
Soverom 3



Bad med dusjkabinett,
servant og toalett.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm







Soverom 1





Soverom 2



Flislagt bad med dusjkabinett, toalett og servant samt opplegg for vaskemaskin.

Sørvest vendt terrasse og hage med gode solforhold.





Solrik terrasse med god plass til sittegruppe og hyggelige måltider utendørs.

Utvendig område med gruslagt gårdsplass og adkomst til boligen.



Inngangsparti med overbygd adkomst og praktisk uteområde.





To utvendige boder med innlagt strøm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0014/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nymansveien 153A og B, 4015 STAVANGER
Gnr 54, bnr 562 i Stavanger kommune

Selgere
Moon Ting Yau
Chi Ming Mui

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
169 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 961 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 980 830,- (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
1927

Etasje
4

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 229 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre/stue/kjøkken, bod, 2 soverom, bad/vaskerom.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré/trapp, gang, bod, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue.
BRA-e: 10 kvm. Bod.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Trapp/gang, allrom/soverom, to soverom, omkledningsrom, gang, kjøkken, bad/vaskerom.
Total BRA: 71 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Loft: Trapperom, rom innredet som soverom, bod.
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Solforhold
Terassen er sørvest vendt med gode solforhold. Sol på eiendommen fra morgen til kveld

Innhold
Kjeller: Entre/stue/kjøkken, bod, to soverom, bad/vaskerom
1. etasje: Entré/trapp, gang, bod, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue
2. etasje: Trapp/gang, allrom/soverom, to soverom, omkledningsrom, gang, kjøkken, bad/vaskerom
Loft: Trapperom, rom innredet som soverom, bod

Det foreligger ingen innvendige tegninger av boligen. Innredet rom på loft mangler brannstige/rømningsvei.

Standard
Innvendig:
Det er parkett, laminat, tepper, fliser og gulvbelegg på gulv, malte/tapetserte, panelte vegger og malte, panelte tak. Det er målt ca 75 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 70 mm i stue. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 40 mm i trapperom, gang, soverom. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 9 mm i entre/stue/soverom. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i loft over en lengde på ca 2 m og 25 mm i trapperom, soverom. Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn og stålplate på gulv i 1 et. Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn 2 et. Pipe utvendig som er pusset. På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe. Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er av betong. Trapp fra byggeåret opp til 2 et, med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Trapp i furu opp til loft med store skjevheter og rekkverk uten håndrekke på vegg. Det må ferdigstilles rundt trapp med lister og rette trappen. Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Det er skjevhet i åpning stue.

Tekniske installasjoner:
Vannrør i kobber fra byggeåret samt fra 2006 i innredet kjeller. Avløpsrør i PVC fra 2006 i kjelleren, samt eldre rør opp til bad og kjøkken i 1. og 2. etasje. Det mangler kjøkkenvifte 2 et, samt naturlig avtrekk på våtrom. Varmepumpe 1 et, fra 2022. Varmepumpe 2 et, fra 2024. Service i okt.2024. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005. Automatsikringer i el skap loft alder ukjent. Automatsikringer i el skap leilighet fra 2006.

Parkering
Parkeringsplasser på gateplan.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om følgende moderniseringer og påkostninger:
2024: Varmepumpe 2.etg.
2022: Varmepumpe 1.etg.
2015: Godkjent tilsyn av elektrisk anlegg - Lyse
2013: Bygget på terrasse og nye verandadører
2009: Nytt tak, ny kledning og etterisolering, nye vinduer, ytterdør
2006: Innredet kjelleretasje til godkjent hybel

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom i kjeller- arbeid utført av Rørleggerfirma Stølsvik AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid for bad i kjeller utført av Rørleggerfirma Stølsvik AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjeller - nytt bad av Rørlegger Stølsvik AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Auestad Bygg AS byttet tak i 2009.

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: Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget 13.11.2014. Flere punkter til utbedring ble da funnet. Runestad Elektro AS fikk oppdraget med å utføre utbedringene. Dette arbeidet ble ferdigstilt 29.1.2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 13.11.2014. Det ble funnet punkter til utbedring. Arbeidet med utbedring ble ferdigstilt av Runestad Elektro AS 29.1.2015. Oppdatert tilsynsrapport hvor punkter til utbedring står som ferdigstilt er datert 17.2.2015.

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: Grovkjeller ble gjort om til godkjent utleieleilighet. Arbeidet er utført av Murmester Ragnar Johansen, Solheims Elektro AS og Rørleggerfirma Stølsvik AS. Arkitektkontoret Anders Moen Vaaland har vært ansvarlig for søknad om bruksendring. Ferdigattest er datert 26.6.2006.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Varmepumpe 2. etasje- installert av AC senteret AS
2022: Varmepumpe 1. etasje- installert av AC senteret AS

2013: Bygget terrasse og nye terassedører- arbeid utført av Byggmester Ole Petter Svela 2009: Nytt tak, ny kledning og etterisolering, nye vinduer, ny ytterdør - arbeid utført av Auestad Bygg AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen løse gulvfliser på bad i første etasje.

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: Peis er ikke koblet til pipe.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Var noen feil som ble oppdaget i forbindelse med kontroll i november 2014. Disse ble utbedret i januar 2015.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Huset er fra 1927, så det er noen skjeve gulv.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Ferdigattest for leilighet i kjeller er datert 26.6.2006.

Bygningssakkyndig
Sæve Takst As

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

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje. Yttervegger med asfaltplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning. Etterisolert og ny kledning er fra 2009. Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes. Vinduer i fra 2005-2007 + 2 stk vinduer fra 1993. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Malt hoveddør, kjellerdør og terrassedører. Terrasse på ca 20 m2 i imp tre med rekkverk fra 2009. Hovedtrapp og kjellertrapp + trapp opp til boligen i betong med rekkverk. Mangler håndrekke på vegger. Skjev forstøtningsmur mot nabo bakside.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig.
- Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Sprekk i trappen til kjeller i forstøtningsmur.
Trappene mangler håndrekke på vegger.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Andre utvendige forhold:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Skjev forstøtningsmur mot nabo på baksiden.
Det er sprekk i forstøtningsmur mot vei.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør gjennomføres utbedring eller forsterkning av forstøtningsmuren for å hindre ytterligere skjevhet og sprekkdannelser.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert stabilitet, økt risiko for sammenbrudd og skader på tilstøtende eiendom.

Innvendig.
- Overflater:
Vurdering av avvik:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Innvendige overflater har noe bruksslitasje.
Det mangler listverk i taket og kjøkkenvifte i 2. etasje.
Innredet loft er ikke ferdigstilt.
Konsekvens/tiltak
· Overflater må utbedres eller skiftes.

- Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Trapp fra byggeåret opp til 2. etasje, uten håndrekke på vegg.
Trapp i furu opp til loft har store skjevheter og rekkverk uten håndrekke på vegg. Det må ferdigstilles rundt trappen med lister, og trappen bør rettes opp.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør monteres håndrekke på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.

- Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er registrert skjevhet i åpningen mot stuen.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør vurderes utbedring av skjevheten i åpningen mot stuen for å sikre stabilitet og funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være videre deformasjon, svekket konstruksjon i området.

- Kjeller bad/vaskerom. Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er ikke mulig å se membran i sluket, da det ikke er klemring. Dette gir usikkerhet om det er etablert tilfredsstillende tettesjikt rundt sluket.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
· Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Kjeller bad/vaskerom. Overflater Gulv.
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dusjkant er høyere enn dørterskelen. Det er utilstrekkelig fall på gulvet mot sluket i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
· Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
· Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- 1. etasje kjøkken. Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkenet har synlige slitasjeskader på overflater og innredning utover det som anses som normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- 2. etasje kjøkken. Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkenet fremstår som eldre og har synlige slitasjeskader utover normal bruk. Det er også mangel på kjøkkenvifte.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning

- 2. etasje kjøkken. Avtrekk:
Vurdering av avvik:
· Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke montert kjøkkenvifte, noe som medfører manglende mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk bør etableres.
· Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet

- Kjeller, entre/stue/kjøkken. Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er observert fuktsvellinger i underskapet under vasken.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Vannledninger:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene i boligen har passert sin garantitid og har overskredet forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting eller vedlikehold.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrørene utenom kjelleren har passert sin garantitid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

· Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler kjøkkenvifte i 2. etasje, samt naturlig avtrekk på våtrom.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
· Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Varmtvannsberederne er over 20 år gamle, noe som medfører økt risiko for feil og lekkasjer.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
· Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Ringmuren rundt kjellervinduene er for dyp, og det mangler rekkverk rundt disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres for å ivareta sikkerheten.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør etableres rekkverk rundt de dype ringmurene ved kjellervinduene for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk utgjør en fare for personer som oppholder seg i området.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
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.
Det er målt ca. 75 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter, og 70 mm i stue.
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.
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene i gulvene for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere risiko for skjevbelastning, ujevn slitasje og eventuelle følgeskader på bygningsdeler og inventar.
Dersom det ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort, økt fare for snubling og utfordringer ved fremtidig oppussing eller bruk av rommene.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
· Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Det mangler ildfast plate foran vedovnen i 2. etasje.
Det opplyses at ovnene ikke har vært i bruk på lang tid.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
Det bør monteres ildfast plate foran vedovnen i 2. etasje for å redusere risikoen for brann ved bruk av ildstedet.
Det anbefales en kontroll i regi av brannvesenet av pipe/vedovner før de tas i bruk.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- 1. etasje bad/vaskerom. Generelt:
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet har oversteget sin garantitid. Arbeidet med flisene er ikke fagmessig utført. Det er registrert fukt i veggen rundt blandebatteriet ved badekaret.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Badet må renoveres for å sikre at det oppfyller dagens krav til våtrom og for å utbedre ufagmessig utførte arbeider.
Registrert fukt i veggen rundt blandebatteriet ved badekaret bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre fuktskader og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.
Manglende synlig membran og motfall til sluk øker risikoen for vannskader på omkringliggende bygningsdeler.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- 2. etasje bad/vaskerom. Generellt:
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gulvbelegget på gulvet er 28 år gammelt, og det er ikke fall på gulvet mot sluket.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Badet bør renoveres for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og sikre at gulvbelegget fungerer som et tett sjikt. Manglende fall og eldre gulvbelegg øker risikoen for vannansamling og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
· Innhent dokumentasjon, om mulig.

- 1. etasje bad/vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse:
Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 20 cm over nedsenket badegulv.
Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt utenom rundt blandebatteri badekar.

- 2. etasje bad/vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse:
Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 65 cm over nedsenket badegulv.
Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt.

- Kjeller bad/vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse:
Hulltaking er ikke utført da vegger er i betong. Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt.

Andre forhold:
- Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik i rømningsveier.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det mangler håndløper i de innvendige trappene. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling av boligen. Vinduåpningene i soverom i kjeller er for små, og vinduskarmen er plassert for høyt, selv om dette er godkjent av kommunale instanser.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
· For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

- Elektrisk anlegg:
Generell kommentar: Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er eldre og el-kontroll er 10 år.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Samt: vaskemaskin i kjeller og 1. etasje, kjøleskap, kombiskap og komfyr.

Følgende hvitevarer følger ikke med:
- Kjøleskap i kjeller
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 466,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon kr. 6 355,-
- Vann og avløp kr. 14 111,-

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
- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett
- Alarm

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

Eiendomsskatt
Kr 3 140,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 301 916,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 207 662,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Sparebank 1
Polisenr: 16810043

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 446 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
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Storhaug, i et etablert og sentrumsnært boligområde med kort vei til det meste. Området kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byens fasiliteter, og passer godt for både barnefamilier og øvrige kjøpere.

Det er kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt gode servicetilbud i nærområdet. Stavanger sentrum nås enkelt til fots, med sykkel eller via gode kollektivforbindelser.

For den aktive byr nærområdet på flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Særlig kan Godalen og sjøområdene langs kysten trekkes frem som populære utfartssteder, med badeplasser, friområder og turstier.

Området har også enkel adkomst til øvrige deler av Stavanger, samt videre til Forus, Sandnes og Sola.

Her bor du sentralt med nærhet til både sjø, grøntområder og byliv, en attraktiv kombinasjon for en praktisk og komfortabel hverdag.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon med buss stopp rett ved boligen.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Lervig skole.
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.

Eiendommen ble oppført 1927 iflg. matrikkelbrev fra kommunen.

Det foreligger tegning av fasade datert 1928, 1931, 1964 og 1973. Det er gjort endringer på fasade og det foreligger siste oppdaterte fasade tegninger fra 2004.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk (dette gjelder 1. etasje, 2. etasje og loft)

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring- innrede leilighet i kjeller, datert. 26.06.2006.
Det foreligger tegning av kjelleretasjen samt fasade datert 03.11.2004 som 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 er regulert etter to reguleringsplaner: "Gatebruksplan for Østre Ring, Egersundsgata, Nymannsveien og Trafikkgata." med planid 1881G, ikrafttredelse 13.03.2003 med arealformål for gang/sykkelvei.
"Midtre Storhaug" med planid 1538, ikrafttredelse 20.03.2000 med arealformål for boliger.

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

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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det foreligger ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Ønsket overtakelse er november 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

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

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Nymansveien 153B

Nabolaget Midjord/Rosenli - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	8 min 2.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	12 min 1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	18 min 1.5 km

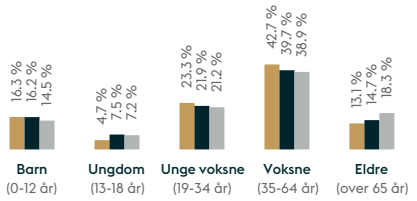
Offentlig transport

Nymansveien Linje X74	1 min 0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	18 min 1.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	19 min

Barnehager

Varden barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Bià Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midjord/Rosenli	1 629	895
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

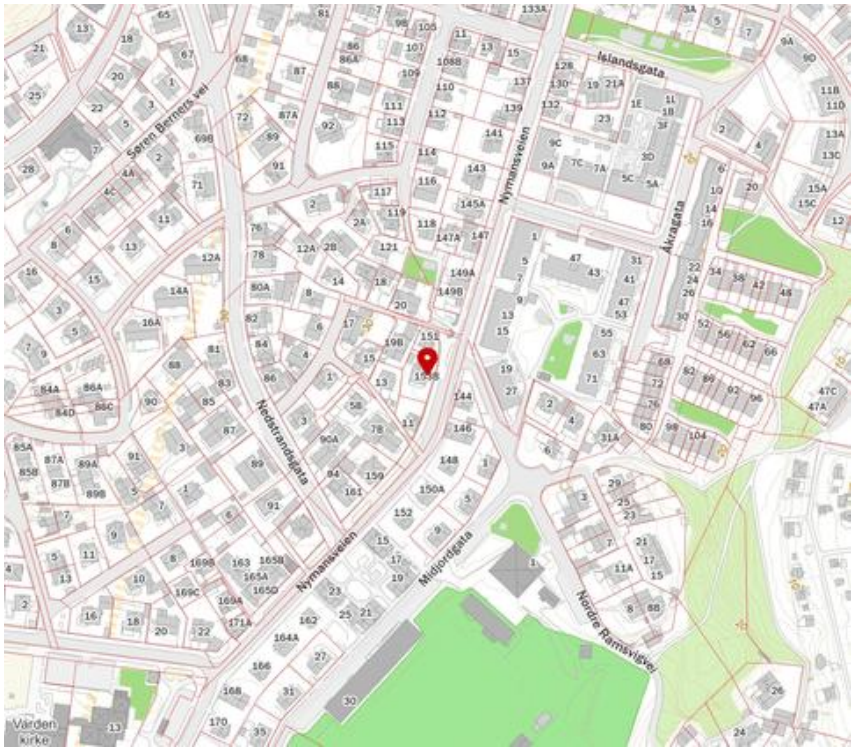
Sport

Midjord idrettspark	3 min
Storhaug Idrettshall	6 min
Storhaug Treningssenter (STS)	10 min
SATS Storhaug	13 min

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nymansveien 153 B, 4015 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 54, bnr. 562

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2375 **Eiendomsverdi ref nr:** GC3723

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger med asfaltplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Etterisolert og ny kledning er fra 2009.
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.
Vinduer i fra 2005-2007 + 2 stk vinduer fra 1993. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Malt hoveddør, kjellerdør og terrassedører.
Terrasse på ca 20 m2 i imp tre med rekkverk fra 2009.
Hovedtrapp og kjellertrapp + trapp opp til boligen i betong med rekkverk. Mangler håndrekke på vegger.
Skjev forstøtningsmur mot nabo bakside.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, laminat, tepper, fliser og gulvbelegg på gulv, malte/tapetserte, panelte vegger og malte, panelte tak.
Det er målt ca 75 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 70 mm i stue.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 40 mm i trapperom, gang, soverom.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 9 mm i entre/stue/soverom.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i loft over en lengde på ca 2 m og 25 mm i trapperom, soverom.
Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn og stålplate på gulv i 1 et.
Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn 2 et.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er av betong.
Trapp fra byggeåret opp til 2 et, med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Trapp i furu opp til loft med store skjevheter og rekkverk uten håndrekke på vegg. Det må ferdigstilles rundt trapp med lister og rette trappen.
Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Det er skjevhet i åpning stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1 et:
Det er fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask, langskap, overskap og speil på vegg. Hvit wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Membran er ikke synlig ned i sluk og ingen/motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 20 cm over nedsenket badegulv. Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt utenom rundt blandebatteri badekar.

Bad/vaskerom 2 et:
Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit vask med speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Opplegg for vaskemaskin. Ingen avtrekk på badet. Gulvbelegg klemt ned i sluk med ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 65 cm over nedsenket badegulv.
Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt.

Bad/vaskerom kjeller:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit vask, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Ingen synlig membran å se ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde høyde. Hulltaking er ikke utført da vegger er i betong. Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt.

KJØKKEN Gå til side

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

Kjøkken 2 et, i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Ingen kjøkkenvifte montert.

Kjøkken 1 et, i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret samt fra 2006 i innredet kjeller.
Avløpsrør i PVC fra 2006 i kjelleren, samt eldre rør opp til bad og kjøkken i 1. og 2. etasje.
Det mangler kjøkkenvifte 2 et, samt naturlig avtrekk på våtrom.
Varmepumpe 1 et, fra 2022. Varmepumpe 2 et, fra 2024. Service i okt.2024.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005.
Automatsikringer i el skap loft alder ukjent.
Automatsikringer i el skap leilighet fra 2006.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon

Beskrivelse av eiendommen

plast er ikke synlig på utsiden.
Ifølge eier ble kjeller utgravd i 2006 og det ble lagt innvendig drenering.
Grunnmur i betong. Ingen synlig platoonplast på utsiden av grunnmur.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

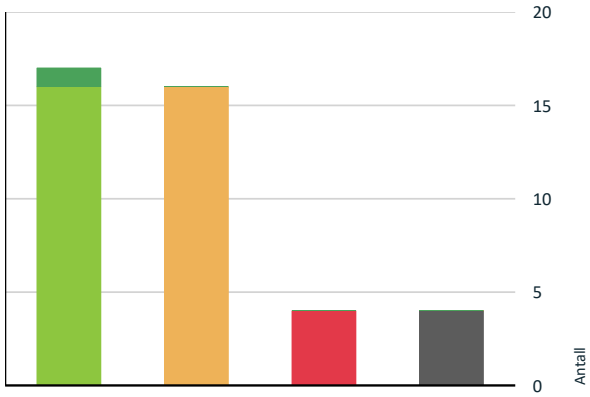
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er tegninger over innredet leilighet i U et.

Sammendrag av boligens tilstand

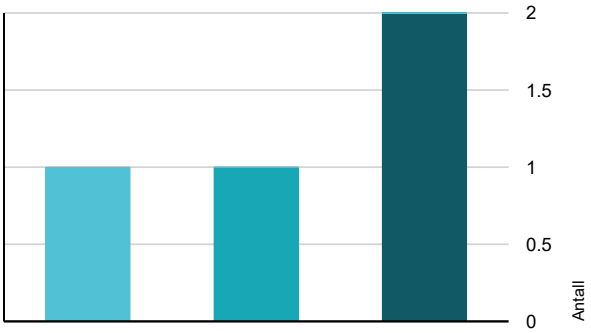
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 16.03.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Entre/Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1927

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger med asfaltplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Etterisolert og ny kledning er fra 2009.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.

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

Takkonstruksjonen lot seg ikke kontrollere da hele konstruksjonen er gjenbygget og utilgjengelig for inspeksjon.

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

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og utilgjengelig for inspeksjon, er at skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i fra 2005-2007 + 2 stk vinduer fra 1993. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hoveddør, kjellerdør og terrassedører.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse på ca 20 m2 i imp tre med rekkverk fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Hovedtrapp og kjellertrapp + trapp opp til boligen i betong med rekkverk. Mangler håndrekke på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i trappen til kjeller i forstøtningsmur.
Trappene mangler håndrekke på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres håndrekke på veggene for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Sprekk i trappen til kjeller i forstøtningsmur bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for skader eller ytterligere setningsskader.

Tilstandsrapport



Sprekk i trapp til kjeller i forstøtningsmur.



Trapper mangler håndrekke på vegger.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Skjev forstøtningsmur mot nabo bakside.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Skjev forstøtningsmur mot nabo på baksiden.
Det er sprekk i forstøtningsmur mot vei.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller forsterkning av forstøtningsmuren for å hindre ytterligere skjevhet og sprekkdannelser.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert stabilitet, økt risiko for sammenbrudd og skader på tilstøtende eiendom.



Skjev forstøtningsmur mot nabo bakside.



Det er sprekk i forstøtningsmur mot vei.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett, laminat, tepper, fliser og gulvbelegg på gulv, malte/tapetserte, panelte vegger og malte, panelte tak.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har noe bruksslitasje.
Det mangler listverk i taket og kjøkkenvifte i 2. etasje.
Innredet loft er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende standard.
Manglende listverk i taket og kjøkkenvifte i 2. etasje bør monteres for å sikre fullverdig funksjon og estetikk.
Innredet loft bør ferdigstilles for å unngå redusert bruksverdi og mulig negativ påvirkning på inneklima eller sikkerhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt slitasje, redusert funksjonalitet og estetisk verdi, samt mulig redusert verdi på boligen.



Mangler listverk i tak og kjøkkenvifte 2 et.

Tilstandsrapport



innredet loft er ikke ferdigstilt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 75 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 70 mm i stue.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 40 mm i trapperom, gang, soverom.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 9 mm i entre/stue/soverom.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i loft over en lengde på ca 2 m og 25 mm i trapperom, 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.

Det er målt ca. 75 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter, og 70 mm i stue.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene i gulvene for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere risiko for skjevbelastning, ujevn slitasje og eventuelle følgeskader på bygningsdeler og inventar.
Dersom det ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort, økt fare for snubling og utfordringer ved fremtidig oppussing eller bruk av rommene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn og stålplate på gulv i 1 et.
Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn 2 et.

Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate foran vedovnen i 2. etasje.
Det opplyses at ovnene ikke har vært i bruk på lang tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate foran vedovnen i 2. etasje for å redusere risikoen for brann ved bruk av ildstedet.
Det anbefales en kontroll i regi av brannvesenet av pipe/vedovner før de tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn og stålplate på gulv.



Pipe i tegelstein med brannmur, ved/koksovn 2 et.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er av betong.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er av betong.
Ingen saltutslag på yttervegger i betong.



Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er av betong.
Ingen saltutslag på yttervegger i betong.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra byggeåret opp til 2 et, med rekkverk uten håndrekke på vegg.

Trapp i furu opp til loft med store skjevheter og rekkverk uten håndrekke på vegg. Det må ferdigstilles rundt trapp med lister og rette trappen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trapp fra byggeåret opp til 2. etasje, uten håndrekke på vegg.

Trapp i furu opp til loft har store skjevheter og rekkverk uten håndrekke på vegg. Det må ferdigstilles rundt trappen med lister, og trappen bør rettes opp.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres håndrekke på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.

Trappen til loft bør rettes opp for å redusere risiko for snubling og fall, samt ferdigstilles med lister for å sikre et tilfredsstillende resultat og hindre skade på omkringliggende konstruksjoner.



Trappfra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.



Trapp i furu opp til loft med skjevheter og rekkverk uten håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skjevhet i åpning stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevhet i åpningen mot stuen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utbedring av skjevheten i åpningen mot stuen for å sikre stabilitet og funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være videre deformasjon, svekket konstruksjon i området.

Tilstandsrapport



Det er skjevhet i åpning stue

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask, langskap, overskap og speil på vegg. Hvit wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Membran er ikke synlig ned i sluk og ingen/motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har oversteget sin garantitid. Arbeidet med flisene er ikke fagmessig utført. Det er registrert fukt i veggen rundt blandebatteriet ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må renoveres for å sikre at det oppfyller dagens krav til våtrom og for å utbedre ufagmessig utførte arbeider.
Registrert fukt i veggen rundt blandebatteriet ved badekaret bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre fuktskader og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.
Manglende synlig membran og motfall til sluk øker risikoen for vannskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Arbeidet med flisene er ikke fagmessig utført.



Det er fukt i vegg rundt blandebatteri badekar.



Det er silikon rundt badekar.



Membran er ikke synlig i sluk.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 20 cm over nedsenket badegulv.
Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt utenom rundt blandebatteri badekar.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 20 cm over nedsenket badegulv.
Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt utenom rundt blandebatteri badekar.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit vask med speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Opplegg for vaskemaskin. Ingen avtrekk på badet. Gulvbelegg klemt ned i sluk med ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvbelegget på gulvet er 28 år gammelt, og det er ikke fall på gulvet mot sluket.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør renoveres for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og sikre at gulvbelegget fungerer som et tett sjikt. Manglende fall og eldre gulvbelegg øker risikoen for vannansamling og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvbelegget er 28 år og har oversteget sin garanti tid og badet må renoveres.



Gulvbelegg ned i sluk med klemring.



Ingen avtrekk på badet.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 65 cm over nedsenket badegulv.
Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke utført da badet er ett tilbygg fra 1998 og yttervegger i boligen er av laftet plank samt at gulv i boligen ligger ca 65 cm over nedsenket badegulv.
Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit vask, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Ingen synlig membran å se ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde høyde.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ingen synlig membran å se ned i sluk uten klemring og for lite fall på gulv til sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjkant er høyere enn dørterskelen.
Det er utilstrekkelig fall på gulvet mot sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg på gulvet.

Manglende synlig membran og feil fall øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen synlig membran å se ned i sluk uten klemring.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke mulig å se membran i sluket, da det ikke er klemring. Dette gir usikkerhet om det er etablert tilfredsstillende tettesjikt rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt rundt sluket.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlig membran er økt risiko for at utførelsen er mangelfull, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Ingen synlig membran å se ned i sluk uten klemring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit vask, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vegger er i betong. Det er utført overflatesøk med Protimeter fuktmåler og ingen tegn til fukt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1 et, i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har synlige slitasjeskader på overflater og innredning utover det som anses som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet har synlige slitasjeskader på overflater og innredning utover normal bruksslitasje, og det bør vurderes utskifting eller utbedring av de skadede delene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert funksjonalitet og estetisk verdi, samt økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 2 et, i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Ingen kjøkkenvifte montert.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet fremstår som eldre og har synlige slitasjeskader utover normal bruk. Det er også mangel på kjøkkenvifte.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet bør vurderes oppgradert eller skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Manglende kjøkkenvifte bør utbedres for å unngå dårlig luftkvalitet og opphopning av fukt og lukt, noe som kan føre til skader på overflater og innredning over tid.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen kjøkkenvifte montert.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke montert kjøkkenvifte, noe som medfører manglende mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør monteres kjøkkenvifte for å sikre tilstrekkelig mekanisk avtrekk fra kokesonen.
Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som øker risikoen for dårlig inneklima og mulige fuktskader.

KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er observert fuktsvellinger i underskapet under vasken.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskiftning av skadet innredning under vasken for å hindre videre utvikling av fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for økt skadeomfang, soppdannelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber fra byggeåret samt fra 2006 i innredet kjeller.

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

Vannrørene i boligen har passert sin garantitid og har overskredet forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting, da overskredet forventet brukstid medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC fra 2006 i kjelleren, samt eldre rør opp til bad og kjøkken i 1. og 2. etasje.

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

Avløpsrørene utenom kjelleren har passert sin garantitid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste avløpsrørene, da disse har passert forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det mangler kjøkkenvifte 2 et, samt naturlig avtrekk på våtrom.

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

Det mangler kjøkkenvifte i 2. etasje, samt naturlig avtrekk på våtrom.

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

Det bør etableres kjøkkenvifte i 2. etasje og el-vifte avtrekk på våtrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe 1 et, fra 2022. Varmepumpe 2 et, fra 2024. Service i okt.2024.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederne er over 20 år gamle, noe som medfører økt risiko for feil og lekkasjer.

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

Det bør vurderes utskifting av varmtvannsberederne grunnet alder, for å redusere risikoen for plutselige feil eller lekkasjer.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning og el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter, for å unngå fare for vannskader og elektriske feil.


Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005.


Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap loft alder ukjent.

Automatsikringer i el skap leilighet fra 2006.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0

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

   Samsvarserklæringer fra 2010, 2015, 2016 og 2022. El-kontroll/tilsynssak fra 2014.

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 El-kontroll/tilsynssak fra 2014.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er eldre og el-kontroll er 10 år.


Tilsynskontroll el-anlegg 2014.


Samsvarserklæringer fra 2010, 2015, 2016 og 2022.


Automatsikringer i el skap.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i el skap leilighet fra 2006.



Mur rundt vinduer kjeller mangler rekkverk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Ifølge eier ble kjeller utgravd i 2006 og det ble lagt innvendig drenering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Ingen synlig platoonplast på utsiden av grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ringmuren rundt kjellervinduene er for dyp, og det mangler rekkverk rundt disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk rundt de dype ringmurene ved kjellervinduene for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk utgjør en fare for personer som oppholder seg i området.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper i de innvendige trappene.
Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling av boligen.
Vindusåpningene i soverom i kjeller er for små, og vinduskarmen er plassert for høyt, selv om dette er godkjent av kommunale instanser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper i de innvendige trappene for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende dokumentasjon på radon utgjør en usikkerhet med hensyn til innemiljø og helsefare. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vindusåpningene i soverom i kjeller bør utbedres slik at de tilfredsstiller krav til rømningsvei, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Selv om dagens løsning er godkjent av kommunen, innebærer avviket økt risiko ved evakuering.

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	71	10		81	20
Etasje 2	71			71	
Loft	22			22	
Kjeller	55			55	
SUM	**219**	**10**			**20**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré/trapp, gang, bod, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue	Bod, bod	
Etasje 2	Trapp/gang, allrom, soverom, omkledningsrom, gang, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Loft	Trapperom, soverom, bod		
Kjeller	Entre/stue/kjøkken, bod, soverom, soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er tegninger over innredet leilighet i U et.

Nyere håndverkstjenester

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Chi Ming Mui	Kunde
	Thomas Birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	562		0	446.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nymansveien 153 B

Hjemmelshaver
Mui Chi Ming, Yau Moon Ting

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med to etasjer, loft fra 1927, innredet kjeller i 2006 og utvendige boder plassert i Nymansveien 153 B i Stavanger kommune. Påbygget med bad i 1998 og gravd ut, innredet til godkjent leilighet i kjeller i 2006. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Komunale dokumenter.	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	24.03.2026	
3	05.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GC3723

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moon Ting Yau	9578-5999-4-1957706	2026-03-16 14:34:53
Chi Ming Mui	9578-5997-4-833344	2026-03-16 14:44:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mars 2026

Oppdragsnummer
43-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nymansveien 153B, 4015 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Chi Ming Mui, Moon Ting Yau

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. januar 1989

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: 16810043
Forsikret i: Sparebank 1 Sør- Norge

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom i kjeller- arbeid utført av Rørleggerfirma Stølsvik AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid for bad i kjeller utført av Rørleggerfirma Stølsvik AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjeller - nytt bad av Rørlegger Stølsvik AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Auestad Bygg AS byttet tak i 2009.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget 13.11.2014. Flere punkter til utbedring ble da funnet. Runestad Elektro AS fikk oppdraget med å utføre utbedringene. Dette arbeidet ble ferdigstilt 29.1.2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.11.2014. Det ble funnet punkter til utbedring. Arbeidet med utbedring ble ferdigstilt av Runestad Elektro AS 29.1.2015. Oppdatert tilsynsrapport hvor punkter til utbedring står som ferdigstilt er datert 17.2.2015.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grovkjeller ble gjort om til godkjent utleieleilighet. Arbeidet er utført av Murmester Ragnar Johansen, Solheims Elektro AS og Rørleggerfirma Stølsvik AS. Arkitektkontoret Anders Moen Vaaland har vært ansvarlig for søknad om bruksendring. Ferdigattest er datert 26.6.2006.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Varmepumpe 2. etasje- installert av AC senteret AS 2022: Varmepumpe 1. etasje- installert av AC senteret AS 2013: Bygget terrasse og nye terassedører- arbeid utført av Byggmester Ole Petter Svela 2009: Nytt tak, ny kledning og etterisolering, nye vinduer, ny ytterdør - arbeid utført av Auestad Bygg AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen løse gulvfliser på bad i første etasje.

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: Peis er ikke koblet til pipe.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Var noen feil som ble oppdaget i forbindelse med kontroll i november 2014. Disse ble utbedret i januar 2015.

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

Ja

Beskriv: Huset er fra 1927, så det er noe skjeve gulv.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ferdigattest for leilighet i kjeller er datert 26.6.2006.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0014/26

enova

Energiattest



Adresse **Nymansveien 153B, 4015 STAVANGER**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283584**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4502604**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **562**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1927**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 351 kWh**



Nymansveien 153B, 4015 STAVANGER

Detaljering

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



Nymansveien 153B, 4015 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

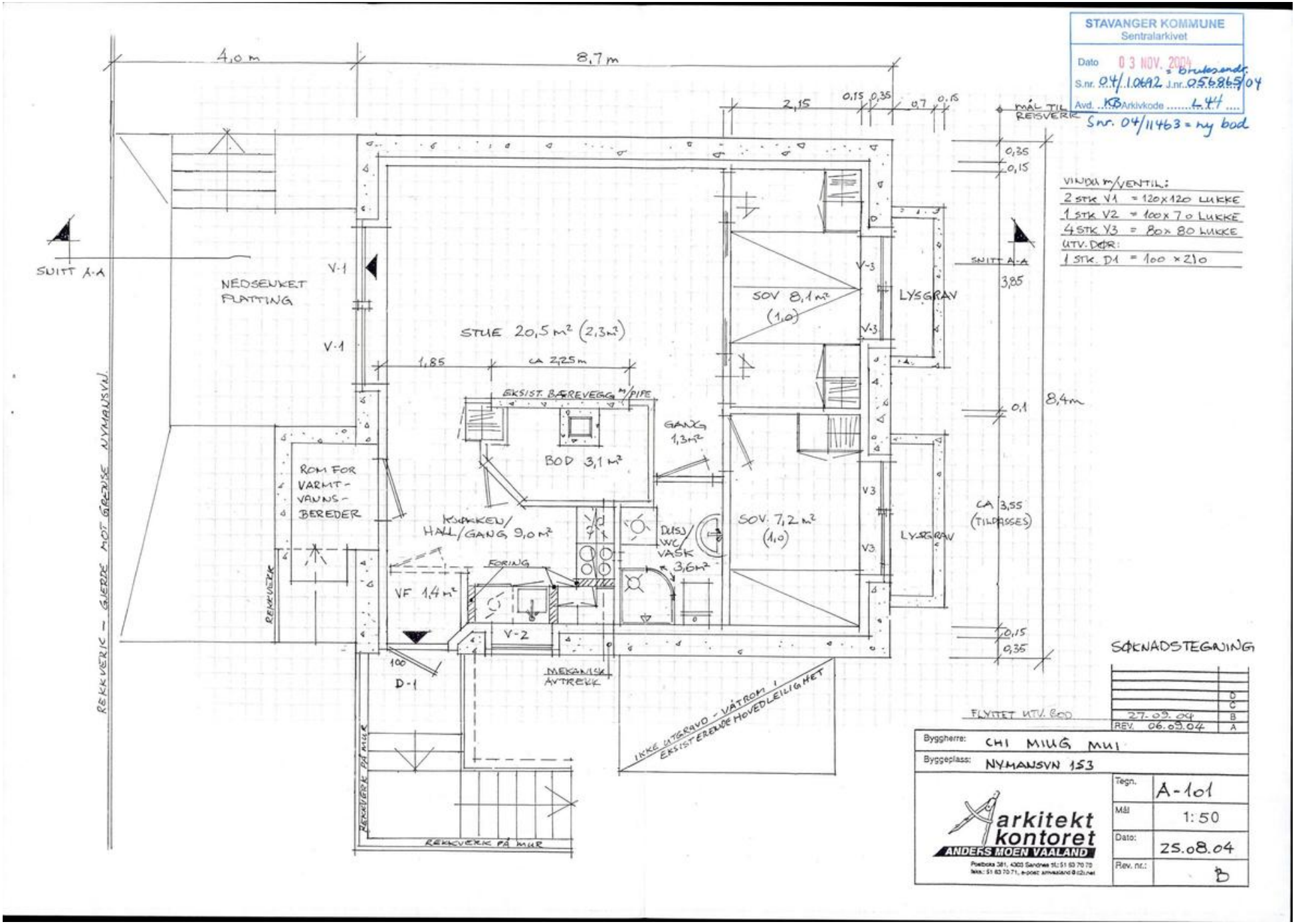
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

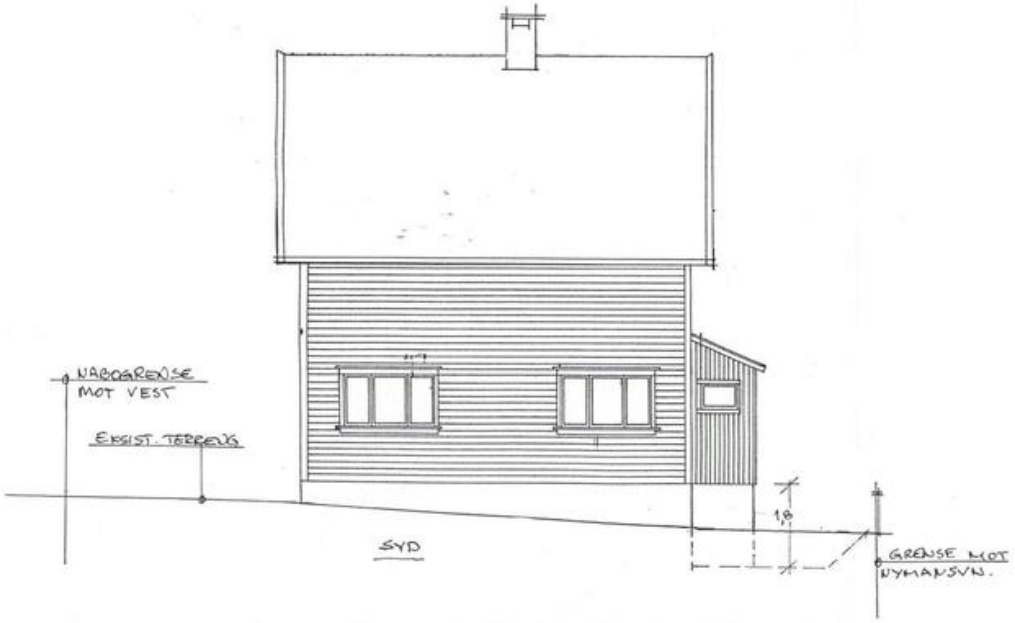
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 NOV. 2004
S.nr. 04/10692 J.nr. 256865/04
Avd. KB Arkivkode 144
Snr. 04/11463 = ny bod
4,0 m
8,7 m
2,15
0,15
0,35
0,7
0,15
MÅL TIL REISVERK
SNITT A-A
NEDSENKET FLATTING
V-1
V-1
STUE 20,5 m² (2,3m²)
1,85
CA 2,25 m
EKSIST. BÆREVEGG M/PIPE
BOD 3,1 m²
GANG 1,3m²
ROM FOR VARMT-VANNS-BEREDER
KJØKKEN/ HALL/GANG 9,0 m²
DUSJ/ WC VASK 3,6m²
FORING
VF 1,4 m²
V-2
100
D-1
MEKANISK AVTREKK
REKKVERK
REKKVERK PÅ MUR
REKKVERK PÅ MUR
REKKVERK - GJERDE MOT GRENSE NYMANSVEI
IKKE UTGRAVD - VÅTROM I EKSISTERENDE HOVEDLEILIGHET
SOV 8,1 m² (1,0)
V-3
V-3
LYSGRAV
SOV. 7,2 m² (1,0)
V3
V3
LYSGRAV
0,35
0,15
3,85
0,1
8,4m
CA 3,55 (TILPASSES)
0,15
0,35
VINDU m/VENTIL:
2 STK V1 = 120x120 LUKKE
1 STK V2 = 100x70 LUKKE
4 STK V3 = 80x80 LUKKE
UTV. DØR:
1 STK D1 = 100x210
SØKNADSTEGNING
FLYTTET UTV. BOD
27.09.04
REV. 06.05.04
D
C
B
A
Byggherre: CHI MING MUI
Byggeplass: NYMANSVN 153
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Tegn. A-101
Mål 1:50
Dato: 25.08.04
Rev. nr.: B

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 NOV. 2004
S.nr. 04/10692 J.nr. 056865/04
Avd. KB Arkivkode ..... L44 .....
Snr. 04/11463 = ny bod





SØKNADSTEGNING

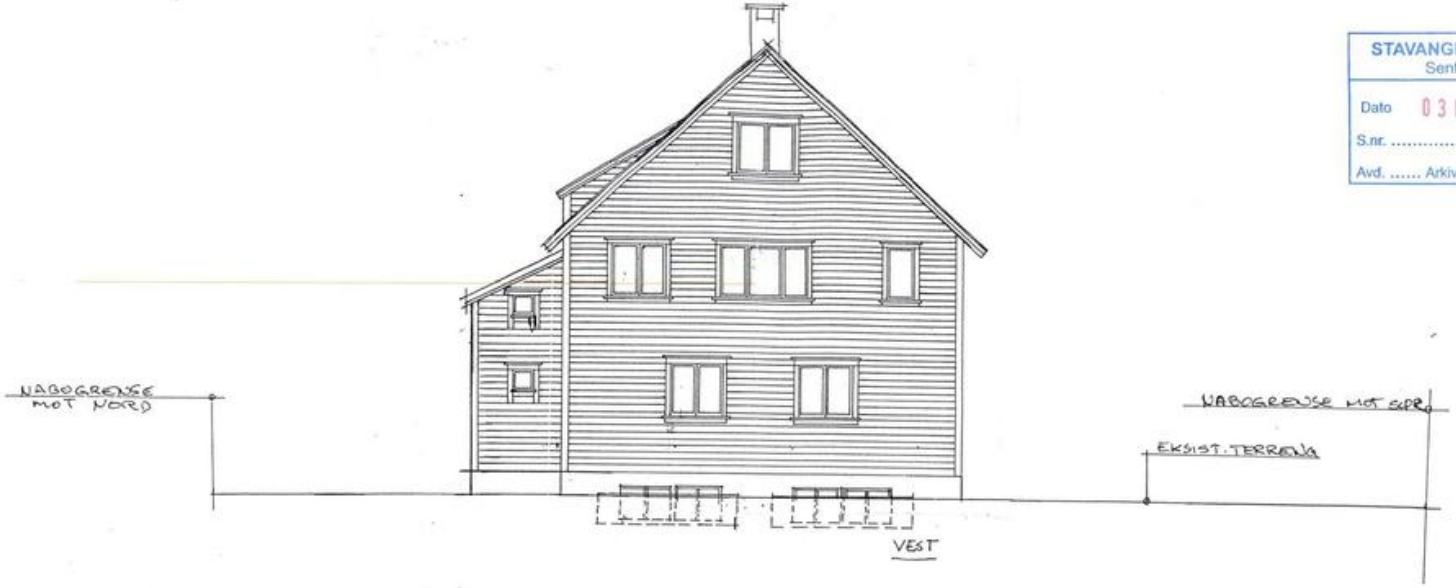
	REV.
	D
OPPDATERT EKSIST. UTV. BOD 30.09.04	C
FLYTTET UTV. BOD 27.09.04	B
	A

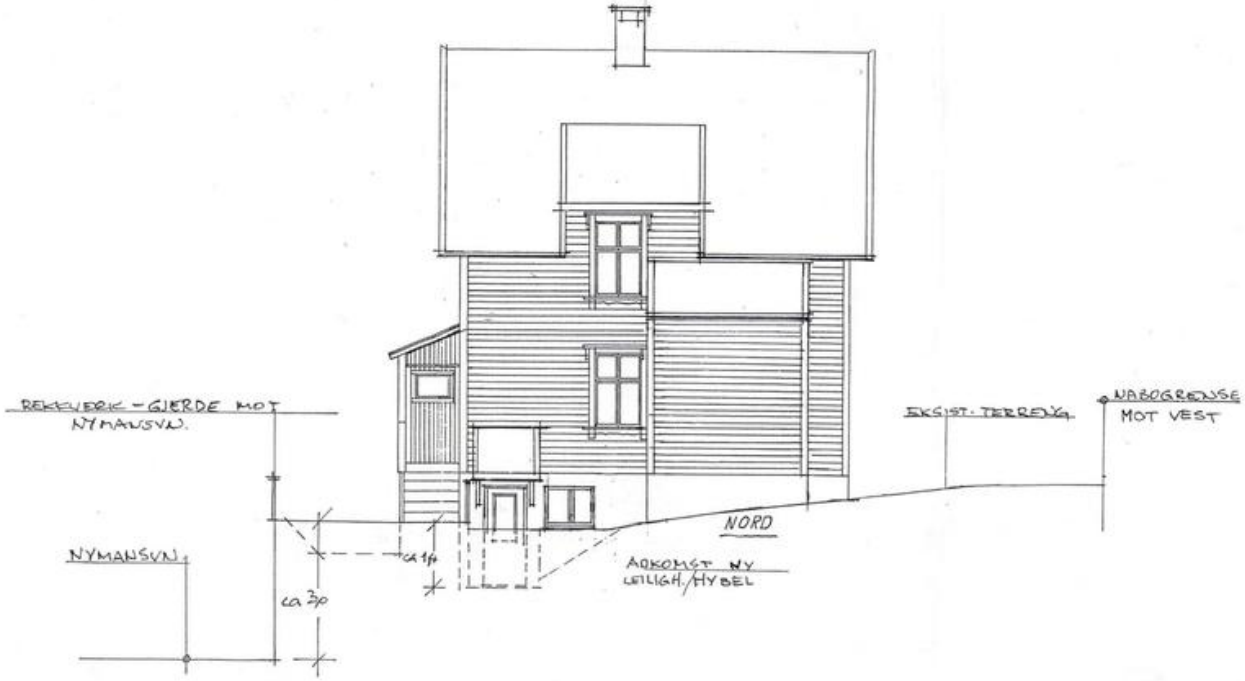
Byggherre: CHI MING MUI

Byggeplass: NYMANSVN. 153

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Postboks 381, 4303 Sandnes tlf.: 51 63 70 70
faks.: 51 63 70 71, e-post: amvaaland@c2i.net

Tegn.	A-104
Mål	1:100
Dato:	25.08.04
Rev. nr.:	B C





STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 0 3 NOV. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

SØKNADSTEGNING

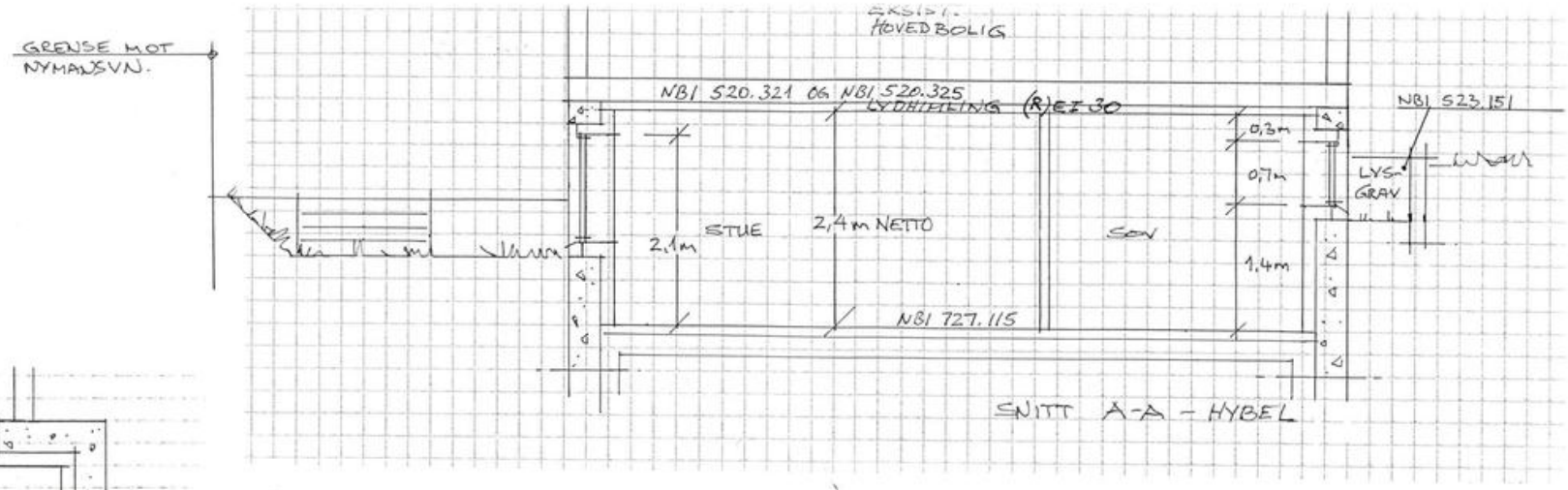
		D
		C
OPPDAT. EKSIST. UTV. BOD	30.09.04	B
FLYTTE UTV. BOD	27.09.04	A
	REV.	

Byggherre: CHI MIUG MUI

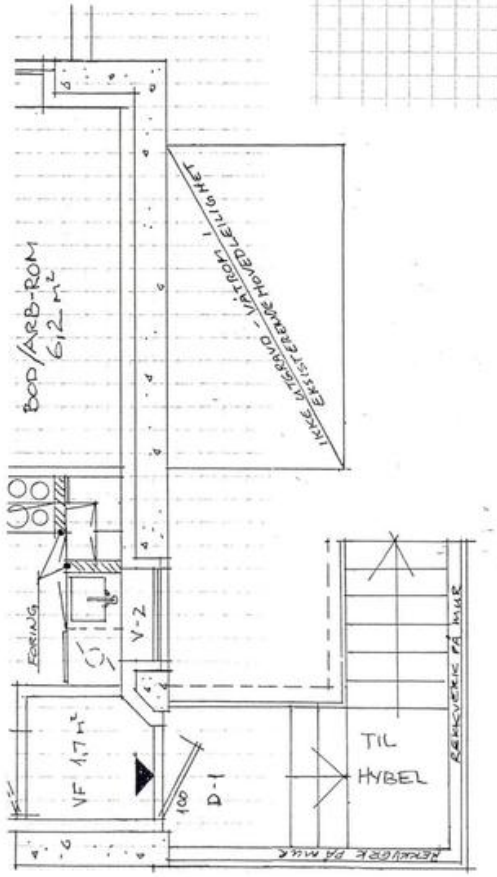
Byggeplass: NYMANSVN 153

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Postboks 281, 4303 Sandnes tlf.: 51 63 70 70
faks.: 51 63 70 71, e-post: amvaaland@c2i.net

Tegn.	A-103
Mål	1:100
Dato:	25.08.04
Rev. nr.:	B



NB! SE VEDLEGG "INFO OM KJELLERLEIL./NYE BOENH" FRA STAVANGER KOMMUNE



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 NOV. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

SØKNADSTEGNING

FLYTTET BOD	D
	C
	B
REV. 06.09.04	A

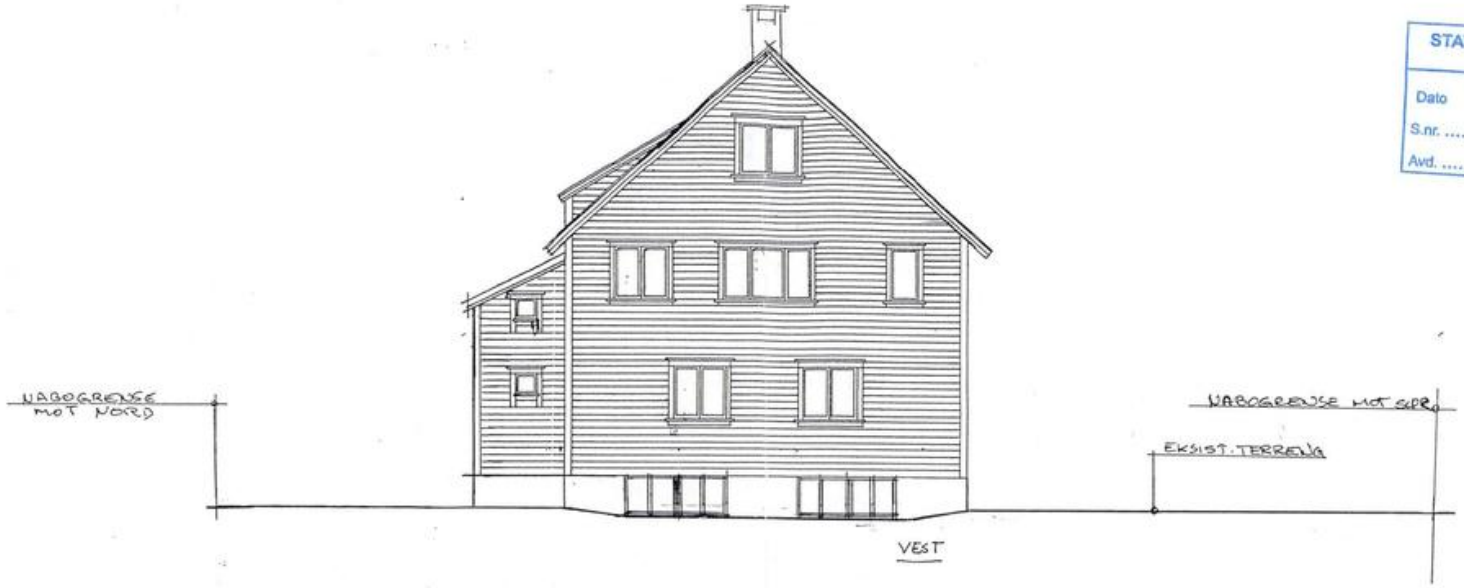
Byggherre: CHI MING MUI

Byggeplass: NYMANSVN. 153

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Postboks 381, 4303 Sandnes tlf.: 51 63 70 70
faks.: 51 63 70 71, e-post: amvaaland@c2i.net

Tegn.	A-102
Mål	1:50
Dato:	25.08.04
Rev. nr.:	A

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





SØKNADSTEGNING

TERRENG	13.12.04	D
OPPDAT. EKSIST. UTV. BOD	30.09.04	C
FLYTTE UTV. BOD	27.09.04	B
REV.		A

Byggherre: CHI MING MUI

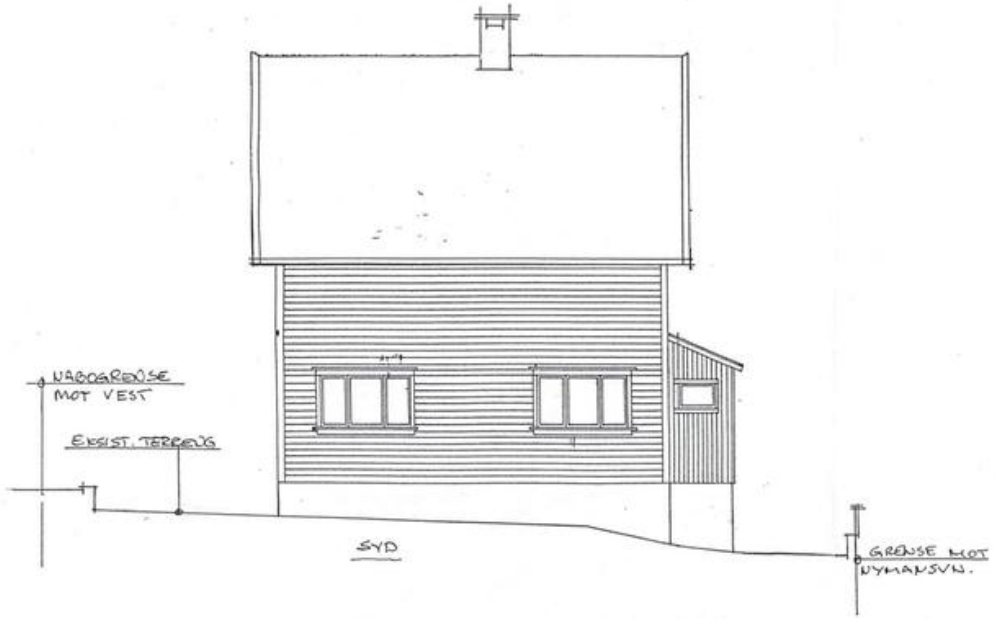
Byggeplass: NYMANSVN 153

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Postboks 381, 4303 Sandnes tlf.: 51 63 70 70
faks.: 51 63 70 71, e-post: amvaaland@c2i.net

Tegn.	A-103
Mål	1:100
Dato:	25.08.04
Rev. nr.:	D

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 DES. 2004
S.nr. 04/10692 J.nr. 066283/04
Avd. KB Arkivkode 142





SØKNADSTEGNING

TERRENG	13.12.04	D
OPPDATERT EKSIST. UTV. BOD	30.09.04	C
FLYTTET UTV. BOD	27.08.04	B
	REV.	A

Byggherre: CHI MING MUI

Byggeplass: NYMANSVN. 153

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Postboks 381, 4303 Sandnes tlf.: 51 63 70 70
Mob.: 51 63 70 71, e-post: amvaaland@c2i.net

Tegn.	A-104
Mål	1:100
Dato:	25.08.04
Rev. nr.:	D

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: Nymansveien 153B, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/562/0/0
Dato: 2026-03-17
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1538
Ikrafttredelsesdato: 20.3.2000

Stavanger kommune

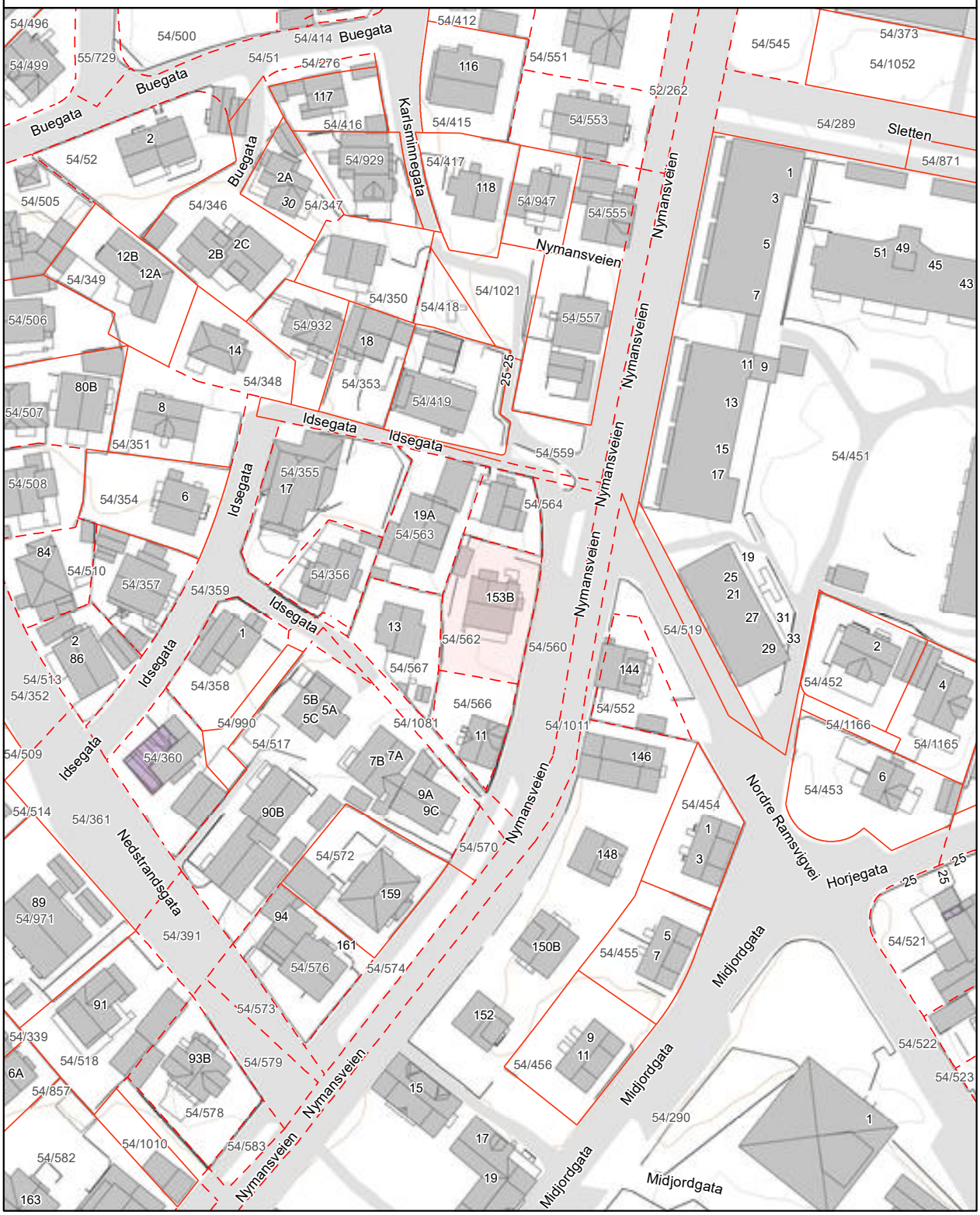
N



Grunnkart

Adresse: Nymansveien 153B, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/562/0/0
Dato: 2026-03-17
Målestokk: 1:1,000

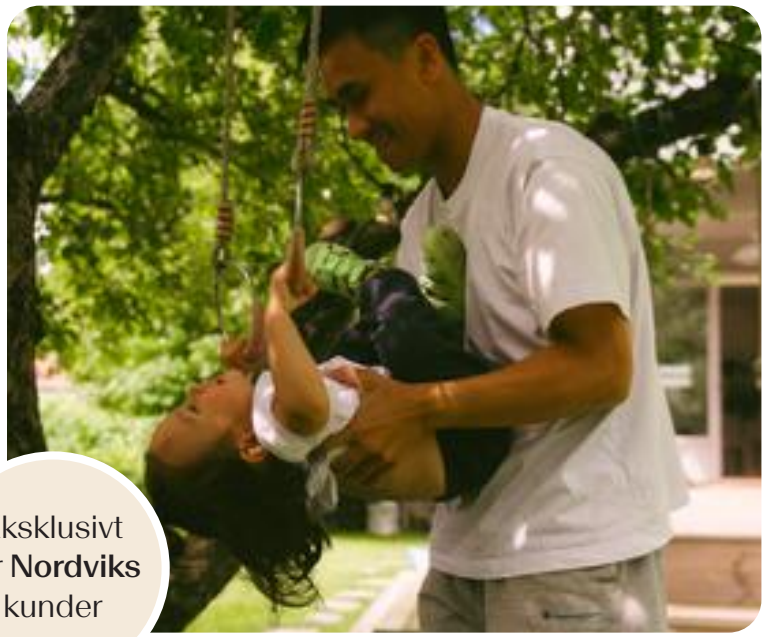
Stavanger kommune



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0014/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nymansveien 153A og B 4015 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 54, bnr 562 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Birkeland

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