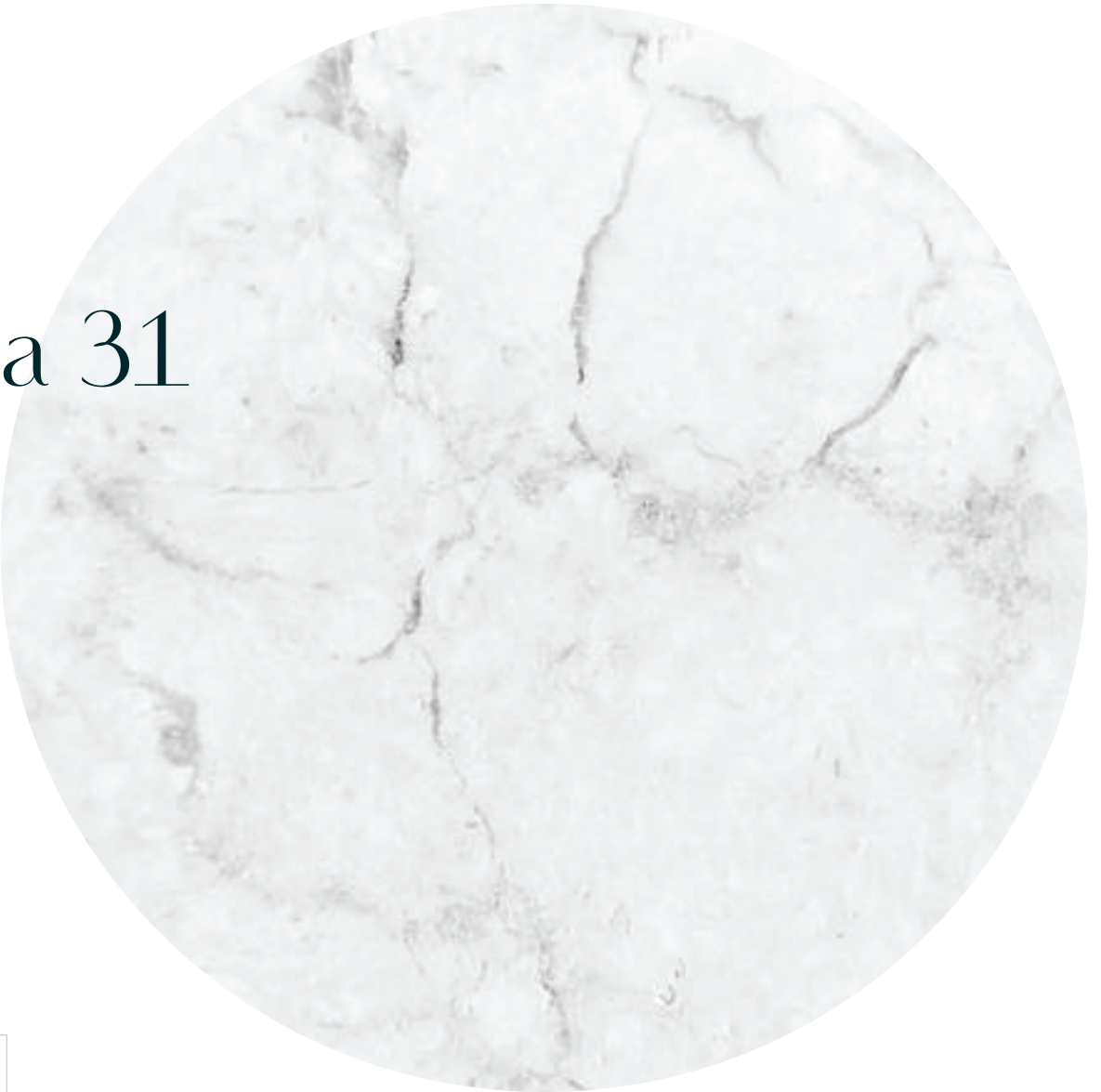


Bjørnøygata 31



Velkommen til

Bjørnøygata 31



Salgsoppgaven produsert 24. juni 2025

Eiganes

Rålekker & modernisert leilighet i tomannsbolig | Sentral og attraktiv beliggenhet | Solvendt og skjermet veranda |

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	145 100,-
Totalpris	5 895 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	240,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	146 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940
Megler	Carl-Åge Herrem
Telefon	917 46 616
E-post	c.herrem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bjørnøygata 31 – leilighet i 1. etg. samt deler av kjeller beliggende i en horisontaldelt tomannsbolig med attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Eiganes. Leiligheten har et moderne og stilrent uttrykk og ble betydelig oppgradert i 2025.

- Bad ble renovert med ny membran, nye vannrør, innredning og mircosement av fagfolk i 2025
- Stilrent og funksjonelt kjøkken fra 2025
- Innvendige overflater i 1. etg. er modernisert i 2025
- Tre vinduer skiftet i 2025
- Ett soverom og en sove alkove i 1.etg.
- Kjeller er innredet med gang/stue, soverom og vaskerom- ikke godkjent som rom for varig opphold
- Oppgradert deler av el-anlegg i 2025
- Hyggelig solrik veranda med utgang fra stuen
- Sameiet har delt uteareal- hvor beboerne disponerer sine egne soner

Arealer og innhold

BRA-i:	146 kvm
Totalt BRA:	146 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Trapp, vaskerom, bod, tilleggsdel innredet som stue/gang, soverom- ikke godkjent.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entrè/gang, trapp, soverom, gang, stue/kjøkken i åpen løsning.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.


BALKONG
SOVEROM
BAD
KJØKKEN
SOVEALKOVE
STUE




















31















































Informasjon

Bjørnøygata 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0174/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER
Gnr 58, bnr 93, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Celine Lind

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 300,- (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
1940

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 146 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Trapp, vaskerom, bod, tilleggsdel innredet som stue/gang, soverom- ikke godkjent.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entrè/gang, trapp, soverom, gang, stue/kjøkken i åpen løsning.

Total BRA: 84 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Balkong med adkomst fra stue og utvendig 7 m2. Areal målt i 1. etasje 84 m2. Takhøyde målt i stue 1. etasje 2, 42 og 2,36 m. Areal med lav takhøyde 1 etasje 0, 77 m2 ved varmepumpe. Takhøyde målt i stue/gang kjeller 1, 95 og 2, 04 m. Takhøyde må i bod kjeller 1,97 m. Felles ganger i kjeller og 1 etasje er ikke tatt med i arealet. Bo-enhet over disponerer bod i kjeller 9 m2. Det gjøres oppmerksom på at dør til bod og vaskerom i kjeller ikke er montert. Bod i kjeller 10 m2.

Solforhold

Terrasseplattingen til leiligheten ligger vestvendt.

Innhold

Kjeller: Trapp, stue/gang, soverom, vaskerom.
1. etasje: Entrè/gang, trapp, soverom, gang, bad, stue/kjøkken i åpen løsning.

Det gjøres oppmerksom på at dør til bod og vaskerom i kjeller ikke er montert. Bod i kjeller 10 m2.

Standard

Velkommen til Bjørnøygata 31 – en moderne og innholdsrik leilighet i en horisontaldelt tomannsbolig. Boligen ble seksjonert i 1989 og ligger i et populært og sentralt område på Eiganes.

Eiendommen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet utvendig i 2012, da det ble lagt nytt yttertak og installert nye takrenner og nedløp – arbeid som ble utført av fagfolk. Innvendig er leiligheten i 1. etasje omfattende modernisert i 2025 med blant annet nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, nytt bad, nye overflater, enkelte utskiftede vinduer, ny peisovn og deler av det elektriske anlegget oppgradert.

Første etasje
Leiligheten har felles inngang med dør videre inn til en innbydende og romslig entré. Her møtes du av slette vegger malt i moderne farger og laminatgulv – en stil som går igjen i hele etasjen. Det er godt med plass til yttertøy og sko i et praktisk garderobeskap.

Stuen er lys og romslig, med god plass til både sofagruppe. Den nye vedovnen fra 2025 skaper både varme og stemning på kjølige dager. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en luftig og sosial atmosfære.

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt, utformet i en praktisk U-løsning med god skap- og benkeplass. En seksjon med høyskap gir ekstra oppbevaringsmuligheter, og både stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i ergonomisk høyde. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og rom for oppbevaring. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med nedfelt ventilator. Vær oppmerksom på at det ikke er montert avtrekk direkte over kokeplassen. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en trivelig veranda – perfekt for et lite cafébord eller en mindre sittegruppe.

Badet ble oppgradert av fagfolk i 2025 og fremstår som både moderne og stilfullt,

med nye vannrør, membran og innredning. Rommet har microsement-overflater, vegghengt toalett, dobbel servant og en romslig dusjnisje med fossefalldusj. Det er imidlertid viktig å merke seg at badet ikke har tilfredsstillende ventilasjon, noe som kan føre til økt fuktbelastning og dårligere inneklima. Rommet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende krav til våtrom.

Det finnes ett romslig soverom i første etasje med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. I tillegg er det en praktisk sovealkove i tilknytning til gangen, som egner seg godt som gjesterom, kontor eller lesekrok – avhengig av behov og ønsker.

Kjelleretasjen er innredet til boligformål. Det gjøres oppmerksom på at denne innredningen ikke er byggemeldt eller godkjent av kommunen.
Kjeller er på byggetegningene ulike bodrom. I dag er kjeller innredet med gang/stue, soverom og vaskerom. Gang/stue og soverom har malte betong vegger og fliser på gulv. Resten av kjelleretasjen er grovkjeller med plass til lagring.

Sameiet har delt uteareal- hvor beboerne disponerer sine egne soner. Denne leiligheten har en lun, skjermet og solrik veranda, samt grøntareal/ hageparti langs husets vestside.

Innvendige overflater:
Kjeller. Fliser på gulv. trepanel og malte flater på vegg. malt trepanel i tak.
1 Etasje. Herdet tregulv parky på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

Parkering

Felles parkeringsplass, som deles per dags dato annen hver dag med den andre seksjonen.

Ellers vanlig gateparkering.

Modernisering og påkostninger

2012 - nytt yttertak. Arbeid utført av Byggmester Bob.
2012 - nye renner og nedløp. Arbeid utført av Byggmester Bob.
2025 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2025 - nytt bad med ny membran, innredning og micro-sement. Nye vannrør på bad.
2025 - ny peis
2025- ny laminat på gulv.
2025 - malt innvendig
2025 - byttet noen vindu.
2025 - oppgradert dele av el-anlegg.
Opplysninger gitt av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Concrete Solutions

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Concrete Solutions

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Concrete Solutions

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: Peiskongen

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: Acom, 2025 nye varmekabler bad og trykket nye ledninger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vetikke

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: Vetikke

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: noen vinduer

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

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:

Såle med i sted-støpt betong/sparestein som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass.
Saltak med valm tekket med imitert takstein (stålplater med belegg).

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur og fundament:
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Deler av grunnmur er ikke pusset.
Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.
Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ved inngang og hånd-rekke på trapp til kjeller etter gjeldene standard. Sprekker i puss og grunnmur bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Balkong, terrasse, platting:
Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
TG 2 på grunn av blant annet skade på flere flis i trapp. Rekkverket blir målt til 62 cm og er lavere
enn forskrifts-kravet på 100 cm Overflatevann går til bakke
Bytte av fliser med skade/bytte fliser må påregnes.
Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard. Tegl-forblending.
Normal tid for
vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel.
Intervall 30 - 60 år.

Yttervegger:
Det registreres sprekker i fasadene.
TG 2 på grunn av spredt fukt/råteskade.
Store deler av kledning er byttet 2025 TG 1.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Musetetting med koster i nedre del av ytterkledning. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20
- 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.
Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å kontrollere muse-tetting bak hele kledning.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Ved enkel nivellering i kjeller det registrert en høydeforskjell på 2 cm. Bom (hulrom under) i noen fliser. Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 7 cm. Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Viktig å merke seg at
bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er spor etter flyve-hull fra borebiller i treverket i bjelkelag kjeller. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Ildsted/skorstein:
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert . Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

Trapp:
Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke
på begge sider.
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør:
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig
med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med
bakgrunn i dette å være ivaretatt
Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke
tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig
stikkledning er ikke vurdert.
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Elektrisk:
Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i
samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert
elektrofaglig person.

våtrom- Bad- membran, tettsjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke
registrert avvik basert på visuell kontroll.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige
bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Man
kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før micro-sement er lagt. Viktig å merke
seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser
direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på
Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rør-føringer i vegg til servant. Servant er dekket med microsement. Mikro-sement kan ikke brukes som membran i våtrom. Selv om mikro-sement gir en
vannavvisende og til dels vanntett overflate, regnes det ikke som en godkjent membran for vanntetting i henhold til norske byggeforskrifter. Mikro-sement skal derfor alltid legges oppå en
godkjent membran når det brukes i våtsoner/servant. Tetting i servant kan ikke garanteres.
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering:
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmurs-plast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det registreres salt/kalk-utslag på innvendig grunnmurs-flater. Overflatevann fra balkong går til bakke. Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmur. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring mot grunn må påregnes. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Støttemur:
TG 3 på grunn av blant annet. Det registreres skjevhet/sprekker i støttemur mot gate som skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler (rundt trapp til kjeller og gårdsrom). Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk. Rekkverk bør etableres rundt kjellertrapp og gårdsrom etter gjeldene standard. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for enkelt rekkverk rundt kjellertrapp og gårdsrom. For å avdekke tilstand på sprekker i støttemur må det foretas kontroll over tid og eventuell utbedring foretas. For eventuell utbedring av støttemur mot gate anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Rom under terreng:
TG 3 på grunn av det er synlige fuktskader i overflater på vegg mellom bod og

vaskerom.
Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring
gjennom grunnmur. Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Bytte av vegg med fukt/råteskade må påregnes. Prisoverslag er kunn for bytte av vegg med fuktskade. Tiltak for øvrig må ses i sammenheng med utbedring av drenering. Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Det anbefales fortsatt benytte avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å senke luft-fuktigheten i kjeller.

Vinduer og dører:
TG 3 vindu på grunn av blant annet fukt/råteskade på vindu i stue og kjeller.
Punktert glass på terrasse-dør.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør og terrasse-dør fra stue er ikke montert TG 2. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på.
Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse. Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker. Vannbord til vindu i stue er ikke av impregnert materiale. Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Vannledninger:
TG 3 på grunn av blant annet lekkasje fra vannkran i vaskerom over vask.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Eldre stoppekran i yttervegg i soverom. Ikke funksjons-testet pga alder og fare for lekkasjer.
Anbefales skiftet.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skade/lekkasjer kan oppstå.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Det er ikke etablert fordeler-skap. Rør-fordeling er synlig i bod.
Vannrør som er byttet 2025 TG 1. Det er skrevet med tusj på vannrør av plast.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler
(vannrør som er skrevet på med tusj). Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under
rengjøring. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av hovedstoppekran-kran og vannkran i
vaskerom. Utvendig stikkledninger ikke vurdert. Blandebatteri i vaskerom er byttet.

Våtrom- vaskerom
Vaskerom er bygger på støpt grunn etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon.
Yttervegger er ikke kledd og vaskerom fremstår som en råkjeller. Synlig fuktutslag i yttervegger.
Renovering må påregnes for å nå dagens grav til våtrom.
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med
forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vannstoppesystem. Prisoverslag er sjablongmessig.

Våtrom- bad- ventilasjon
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en
økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for til-luft. Prisoverslag er
sjablongmessig. Ventilasjon er utbedret med avtrekk i vegg og lufte-spalte i dør.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon tilhører annen boenhet og er ikke kontrollert.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav
til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte
deler 40 - 80 år.

Kjøkken:
På befaringsdagen var det pågående montering av kjøkken. Avtrekk over koke-sone var ikke montert. Arbeid er ikke ferdigstilt og tilstandsgrad er ikke satt.
Kjøkken vil bli ferdigstilt før eventuell overtakelse. I tillegg til omlufts-vifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

KONLUSJON
Boligen med noen oppgraderinger fremstår i hovedsak som fra byggeåret med normal slitasje.
Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 7 stk TG 3 og 10 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.
Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater.

Bom (hulrom under) på noen fliser i underetasje TG 2. Noen innvendige dører henger og bør justeres TG 2. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Kjeller: Elektrisk. Varmekabler på gulv soverom. varmekabler er ikke funksjon-testet.
1 Etasje: Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Peis med innsats i stue.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 240,- pr. mnd.
Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter, årsmøter og at man betaler en felles månedlig sum for dekning av fellesanliggende. Felles kostnader deles fortløpende ved forfall. Ved behov for vedlikehold så betales det inn ekstra beløp i henhold til eierbrøk.

Felleskostnader på kr 240,- dekker utvendig forsikring i henhold til eierbrøken.

21.07.1989 - Dokumentnr: 13023 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Kommunale avgifter

Kr 15 800,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Fastdel renovasjon: kr. 2 256,96,-
Restavfall 240 liter: kr. 2 622,12,-
Fastdel vann: kr. 2 106,72,-
stipulert vann: kr. 2 444,76,-
Fastdel avløp: kr. 2 881,92,-
Stipulert avløp: kr. 3 488,16,-

Totalt: kr. 15 800,-

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

Andre utgifter

Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring deles på sameiebrøken
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 203 163,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 812 652,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 450 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Nærmest flat tomt. Asfalt i gårdsrom. Grøntareal beplantet med plen, bed og busker.
Sameiet har delt uteareal- hvor beboerne disponerer sine egne soner. Denne

leiligheten har en lun, skjermet og solrik veranda, samt grøntareal/ hageparti langs husets vestside.

Eiendommen er oppgitt å ha usikre grenser med nøyaktighet på 200 cm cm eller mindre. 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

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig skilt ved fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørnøygata – midt i hjertet av et av Stavangers mest attraktive boligområder. Her bor du i et veletablert og rolig nabolag som kombinerer sentral beliggenhet med høy trivsel for både små og store. Området er barnevennlig med kort vei til både skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel for familier.

I umiddelbar nærhet finner du vakre Mosvannsparken – et populært rekreasjonsområde med lekeplasser, treningsapparater og fine turmuligheter. Her ligger også Rogaland Kunstsenter med kafé og det splitter nye svømmeanlegget – perfekte tilbud for både kultur- og aktivitetsglade.

Det er også kort vei til Stokkavannet, som byr på helårsåpne, opplyste gang- og sykkelstier. Stavanger sentrum når du enkelt til fots gjennom frodige alléer og grønne omgivelser.

Med gangavstand til både Stavanger universitetssjukehus (SUS) og Universitetet i Stavanger (UiS), ligger alt til rette for en praktisk og komfortabel hverdag i et område som virkelig har alt.

Bebyggelse

Består primært av tomannsboliger og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Eiendommen ble første gang tatt i bruk 1940 iflg. informasjon fra matrikkelbrev fra kommunen.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert april 1939.

Det foreligger seksjonerings tegninger datert 06.07.1989. Kontor/soverom på seksjonerings tegningene er i dag mindre samt åpnet opp mot gangen. Wc rom er i dag tatt bort til fordel for større bad.

Kjelleretasjen er grovkjeller med bodrom og vaskekjeller. Det er ikke søkt bruksendring til kommunen på kjelleretasjen fra bodrom til oppholdsrom.
Det gjøres særlig oppmerksom på at det er i dag andre vinduer enn opprinnelig godkjente byggetegninger. Dette er fasadeendring og søknads pliktige tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på fasadeendringene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei og privat vei over gnr. 58 bnr. 115.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter eldre reguleringsplan "Forslag til reg. av en del av Egenes mellom Nordre og Søndre Tvervei, Øvre Stokkavei og Egenesveien" - ID 113 - datert 15.02.1904. Eiendommen er regulert til unyansert formål.

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

H570 Bevaring kulturmiljø: 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. Retningslinjer for Trehusbyen: 2. 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.

Regulering under arbeid i område:
Id 2836
Navn Detaljregulering for Domkirkens sykehjem og bispeboligen
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste rettigheter og heftelser på eiendommen.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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. 54 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 2 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 800,-

Samlet skal selger betale kr. 116 890,- 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 25. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bjørnøygata 31

Bjørnøygata 31

Nabolaget Eiganes skole/Stadion - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eiganes skole (1-7 kl.)	**4 min**
545 elever, 37 klasser	0.3 km
Stavanger Kristne grunnskole (...	**13 min**
90 elever, 9 klasser	1.1 km
Lassa skole (1-7 kl.)	**14 min**
330 elever, 16 klasser	1.2 km
Kannik skole (8-10 kl.)	**12 min**
657 elever, 37 klasser	1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)	**15 min**
180 elever, 8 klasser	1.3 km
St. Svithun videregående skole	**14 min**
616 elever, 22 klasser	1.3 km
St. Olav videregående skole	**15 min**
790 elever, 34 klasser	1.3 km

Offentlig transport

Mosvannsparken	**5 min**
Totalt 9 ulike linjer	0.4 km
Stavanger stasjon	**21 min**
Linje F5, L5	1.8 km
Stavanger Sola	**17 min**

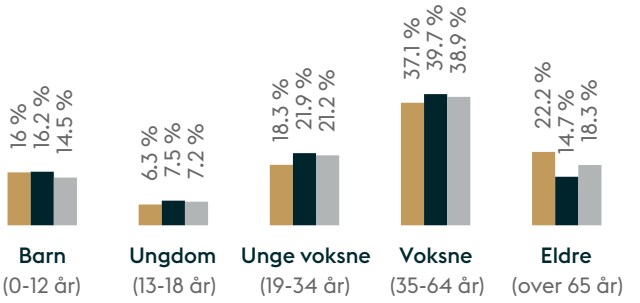
Barnehager

Egenes idrettsbarnehage (1-5 å...	**3 min**
92 barn	0.2 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år)	**9 min**
63 barn	0.8 km
Preg barnehager Lassa (0-4 år)	**10 min**
48 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Eiganes	**6 min**
Helgø Meny Stokka	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eiganes skole/Stadion	1 049	542
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Eiganes skole	3 min
Stavanger stadion	3 min
EVO Kannik	16 min
SATS Herbarium	19 min

«Stille og rolig boligområde, kort vei til sentrum og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 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 2025

Bjørnøygata 31
4009 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Del av Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)
Byggeår: 1940
BRA: 146 m^2
BRA-i: 146 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	11	5	2

Supertakst
GNR: 58 BNR: 93 SNR: 1

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Bjørnøygata 31
4009 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32766

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmurs-plast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det registreres salt/kalk-utslag på innvendig grunnmurs-flater. Overflatevann fra balkong går til bakke.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmur. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring mot grunn må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Det registreres skjevhet/sprekker i støttemur mot gate som skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler (rundt trapp til kjeller og gårdsrom). Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres rundt kjellertrapp og gårdsrom etter gjeldene standard. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for enkelt rekkverk rundt kjellertrapp og gårdsrom.

For å avdekke tilstand på sprekker i støttemur må det foretas kontroll over tid og eventuell utbedring foretas. For eventuell utbedring av støttemur mot gate anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

TG 3 på grunn av det er synlige fuktskader i overflater på vegg mellom bod og vaskerom.

Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur. Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom. Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak

Bytte av vegg med fukt/råteskade må påregnes. Prisoverslag er kunn for bytte av vegg med fuktskade. Tiltak for øvrig må ses i sammenheng med utbedring av drenering. Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Det anbefales fortsatt benytte avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å senke luft-fuktigheten i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 vindu på grunn av blant annet fukt/råteskade på vindu i stue og kjeller. Punktert glass på terrasse-dør.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Beslag ved terskel til inngangsdør og terrasse-dør fra stue er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1.

Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse.
Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker. Vannbord til vindu i stue er ikke av impregnert materiale. Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom er bygger på støpt grunn etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon.
Yttervegger er ikke kledd og vaskerom fremstår som en råkjeller. Synlig fuktutslag i yttervegger.
Renovering må påregnes for å nå dagens grav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vannstoppe-system. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Deler av grunnmur er ikke pusset. Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ved inngang og hånd-rekke på trapp til kjeller etter gjeldene standard. Sprekker i puss og grunnmur bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
TG 2 på grunn av blant annet skade på flere flis i trapp. Rekkverket blir målt til 62 cm og er lavere enn forskrifts-kravet på 100 cm Overflatevann går til bakke.

Anbefalte tiltak

Bytte av fliser med skade/bytte fliser må påregnes.
Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold.
Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene.
TG 2 på grunn av spredt fukt/råteskade.

Store deler av kledning er byttet 2025 TG 1.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Muse-tetting med koster i nedre del av ytterkledning. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å kontrollere muse-tetting bak hele kledning.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller det registrert en høydeforskjell på 2 cm. Bom (hulrom under) i noen fliser.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 7 cm.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak

Det er spor etter flyve-hull fra borebiller i treverket i bjelkelag kjeller. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert . Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

Trapp

Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.
 Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Eldre stoppekran i yttervegg i soverom. Ikke funksjons-testet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skade/lekkasjer kan oppstå.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Det er ikke etablert fordeler-skap. Rør-fordeling er synlig i bod.
Vannrør som er byttet 2025 TG 1. Det er skrevet med tusj på vannrør av plast.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler (vannrør som er skrevet på med tusj). Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.
Utvendig stikkledninger ikke vurdert. Blandebatteri i vaskerom vil bli byttet før eventuell overtakelse.
Opplysning gitt av eier.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før micro-sement er lagt. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rør-føringer i vegg til servant. Servant er dekket med micro-sement. Mikro-sement kan ikke brukes som membran i våtrom. Selv om mikro-sement gir en vannavvisende og til dels vanntett overflate, regnes det ikke som en godkjent membran for vann-tetting i henhold til norske byggeforskrifter. Mikro-sement skal derfor alltid legges oppå en godkjent membran når det brukes i våtsoner/servant. Tetting i servant kan ikke garanteres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon tilhører annen boenhet og er ikke kontrollert.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Kjøkken

Oppsummering

På befaringsdagen var det pågående montering av kjøkken. Avtrekk over koke-sone var ikke montert. Arbeid er ikke ferdigstilt og tilstandsgrad er ikke satt. Kjøkken vil bli ferdigstilt før eventuell overtakelse. I tillegg til omlufts-vifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Stue i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstiller kav til rom for varig opphold.
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m. Takhøyde målt i stue/gang kjeller 1, 95 og 2, 04 m. Takhøyde må i bod kjeller 1, 97 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.6.2025	**25.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Celine Lind** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen** Telefon: **91174769**
Firma: **Teft Eiendom A/S** Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørnøygata 31 , 4009 Stavanger**

Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**58**	Bruksnr:	**93**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1940** - Ref. eiendomsverdi.
Boligtype: **Del av Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Nærmest flat tomt. Felles eiet. Asfalt i gårdsrom.
Grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN
Såle med i sted-støpt betong/sparestein som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass.
Saltak med valm tekket med imitert takstein (stålplater med belegg).

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Fliser på gulv. trepanel og malte flater på vegg. malt trepanel i tak.

1 Etasje. Herdet tregulv parky på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv soverom. varmekabler er ikke funksjon-testet.
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Peis med innsats i stue.

PARKERING
Parkering på egen tomt.

VESENLIGE FORANDINGER ETTER BYGGEÅR
2012 - nytt yttertak. Arbeid utført av Byggmester Bob.
2012 - nye renner og nedløp. Arbeid utført av Byggmester Bob.
2025 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2025 - nytt bad med ny membran, innredning og micro-sement. Nye vannrør på bad.
2025 - ny peis
2025- ny laminat på gulv.
2025 - malt innvendig
2025 - byttet noen vindu.
2025 - oppgradert dele av el-anlegg.
Opplysninger gitt av eier.

KONLUSJON
Boligen med noen oppgraderinger fremstår i hovedsak som fra byggeåret med normal slitasje.
Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 5 stk TG 3 og 11 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.
Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Bom (hulrom under) på noen fliser i underetasje TG 2. Noen innvendige dører henger og bør justeres TG 2. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	62	62	0	0	0
1. etasje	84	84	0	0	7
Totalt m²	**146**	**146**	**0**	**0**	**7**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	85	84	1
Totalt m²	**85**	**84**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	62	52	10	Trapp, stue/gang, soverom, vaskerom.	Bod.
1. etasje	84	84	0	Entre/gang, trapp, soverom, gang, stue/kjøkken i åpen løsning.	
Totalt m²	**146**	**136**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Balkong med adkomst fra stue og utvendig 7 m2. Areal målt i 1 etasje 84 m2. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 42 og 2, 36 m. Areal med lav takhøyde 1 etasje 0, 77 m2 ved varmepumpe. Takhøyde målt i stue/gang kjeller 1, 95 og 2, 04 m. Takhøyde må i bod kjeller 1, 97 m. Felles ganger i kjeller og 1 etasje er ikke tatt med i arealet. Bo-enhet over disponerer bod i kjeller 9 m2. Det gjøres oppmerksom på at dør til bod og vaskerom i kjeller ikke er montert. Bod i kjeller 10 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med spare-stein som utvendig er pusset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmurs-plast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det registreres salt/kalk-utslag på innvendig grunnmurs-flater. Overflatevann fra balkong går til bakke.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmur. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring mot grunn må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.2 Grunnmur og fundament





Utvendig trapp har for lav høyde på rekkverk. Høyde på rekkverk er 57 cm.





Tidligere vindu i kjeller er ikke murt igjen. Sprekk på utvendig puss må påregnes.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Deler av grunnmur er ikke pusset. Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ved inngang og hånd-rekke på trapp til kjeller etter gjeldene standard. Sprekker i puss og grunnmur bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Støttemur









Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur — **TG-3**

TG 3 på grunn av blant annet. Det registreres skjevhet/sprekker i støttemur mot gate som skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler (rundt trapp til kjeller og gårdsrom). Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres rundt kjellertrapp og gårdsrom etter gjeldene standard. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for enkelt rekkverk rundt kjellertrapp og gårdsrom.

For å avdekke tilstand på sprekker i støttemur må det foretas kontroll over tid og eventuell utbedring foretas. For eventuell utbedring av støttemur mot gate anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — **TG-3**

TG 3 på grunn av det er synlige fuktskader i overflater på vegg mellom bod og vaskerom.

Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur. Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom. Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av vegg med fukt/råteskade må påregnes. Prisoverslag er kunn for bytte av vegg med fuktskade. Tiltak for øvrig må ses i sammenheng med utbedring av drenering. Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Det anbefales fortsatt benytte avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å senke luft-fuktigheten i kjeller.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting





Type	Balkong
Balkong i betong med adkomst fra stue og utvendig bygget over bod i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
TG 2 på grunn av blant annet skade på flere flis i trapp. Rekkverket blir målt til 62 cm og er lavere enn forskrifts-kravet på 100 cm Overflatevann går til bakke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av fliser med skade/bytte fliser må påregnes.
Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

6.6 Vinduer og dører







Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse.
Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.
Vannbord er ikke impregnert materiale.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 stk. vindu i stue er byttet 2007, 2015. Vindu på bad fra 2017. byttet noen vindu 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

TG 3 vindu på grunn av blant annet fukt/råteskade på vindu i stue og kjeller. Punktert glass på terrasse-dør.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Beslag ved terskel til inngangsdør og terrasse-dør fra stue er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1.

Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse.
Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.
Vannbord til vindu i stue er ikke av impregnert materiale. Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. Deler av dårlig ytterkledning er bytter 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres sprekker i fasadene.
TG 2 på grunn av spredt fukt/råteskade.

Store deler av kledning er byttet 2025 TG 1.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Muse-tetting med koster i nedre del av ytterkledning. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å kontrollere muse-tetting bak hele kledning.

6.8 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet 2012.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Det er stor avstand på klammer/innfesting av nedløps-rør.

6.9 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon — **TG-IU**

Takkonstruksjon tilhører annen boenhet og er ikke kontrollert.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Yttertak med papp, lektet og tekking er byttet 2012. Opplysning gitt av eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking — **TG-1**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tilstand til tekking, imitert takstein (stålplater med belegg), lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak — **TG-2**

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

Ved enkel nivellering i kjeller det registrert en høydeforskjell på 2 cm. Bom (hulrom under) i noen fliser.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 7 cm.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er spor etter flyve-hull fra borebiller i treverket i bjelkelag kjeller. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Peis med innsats i stue er montert 2025. Montering er godkjent av brannvesenet. Opplysning gitt av eier.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja





Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert . Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

6.14 Kjøkken

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kjøkken **TG-IU**

På befaringsdagen var det pågående montering av kjøkken. Avtrekk over koke-sone var ikke montert. Arbeid er ikke ferdigstilt og tilstandsgrad er ikke satt. Kjøkken vil bli ferdigstilt før eventuell overtakelse. I tillegg til omlufts-vifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet , eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Stue i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstiller kav til rom for varig opphold.
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m. Takhøyde målt i stue/gang kjeller 1, 95 og 2, 04 m. Takhøyde må i bod kjeller 1, 97 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Beskrivelse	
Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.17 Avløpsrør



Noe rust-vann på stake-luke.

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er byttet etter byggeår. Årstall er usikkert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.18 Vannledninger





Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Hovedstoppekran er plasser i soverom kjeller. Hovedtoppektan er treg å stenge.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Eldre stoppekran i yttervegg i soverom. Ikke funksjons-testet pga alder og fare for lekkasjer.
Anbefales skiftet.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skade/lekkasjer kan oppstå.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Det er ikke etablert fordeler-skap. Rør-fordeling er synlig i bod.
Vannrør som er byttet 2025 TG 1. Det er skrevet med tusj på vannrør av plast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler (vannrør som er skrevet på med tusj). Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring. Utvendig stikkledninger ikke vurdert. Blandebatteri i vaskerom vil bli byttet før eventuell overtakelse. Opplysning gitt av eier.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av el-anlegg er oppgradert 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk	TG-2

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe ny 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-1

Varmepumpe ny 2022. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden vil bli overgått i tiden som kommer. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023.	
Størrelse	
194 liter.	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Bereder er tilkoblet water guard.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu/lukke-vindu og ventil i yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.23 Våtrom: Vaskerom





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Vaskerom er bygger på støpt grunn etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon. Yttervegger er ikke kledd og vaskerom fremstår som en råkjeller. Synlig fuktutslag i yttervegger. Renovering må påregnes for å nå dagens grav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vannstoppe-system. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



Fukt/råte på vegg mellom vaskekum og bod.

6.24 Våtrom: Bad.







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Micro-sement på gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, mikro-sement og innredning 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-1

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 2, 5 cm. Del av gulv er flatt. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Lokalt fall i dusj-sone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja









Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før micro-sement er lagt. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rør-føringer i vegg til servant. Servant er dekket med micro-sement. Mikro-sement kan ikke brukes som membran i våtrom. Selv om mikro-sement gir en vannavvisende og til dels vanntett overflate, regnes det ikke som en godkjent membran for vann-tetting i henhold til norske byggeforskrifter. Mikro-sement skal derfor alltid legges oppå en godkjent membran når det brukes i våtsoner/servant. Tetting i servant kan ikke garanteres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vask med micro-sement, speil, dusj-nisje, toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Vask med micro-sement. Ved bruk blir det liggende igjen noe vann i bunn. Det gjøres oppmerksom på at vask/membran er nylig montert og har ikke hvert tatt i bruk.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg. Tilluft via luftespalte i dør. Regelmessig rengjøring av utkast anbefales.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling



Lufte-spalte mellom dør og karm.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Arbeid med membran og micro-sement er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier. Se egenerklæring for dokumentasjon.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lind, Celine	9578-5992-4-3120955	2025-06-16 11:35:54

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. jun. 2025

Oppdragsnummer
43-0174/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Celine Lind

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: aner ikke
Forsikret i: Eika forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Concrete Solutions

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Concrete Solutions

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Concrete Solutions

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: Peiskongen

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: Acom, 2025 nye varmekabler bad og trykket nye ledninger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

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

Arbeid som er utført: Det er elbillader, men dette var gjort at forrige eier

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vetikke

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: Vetikke

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: noen vinduer

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.

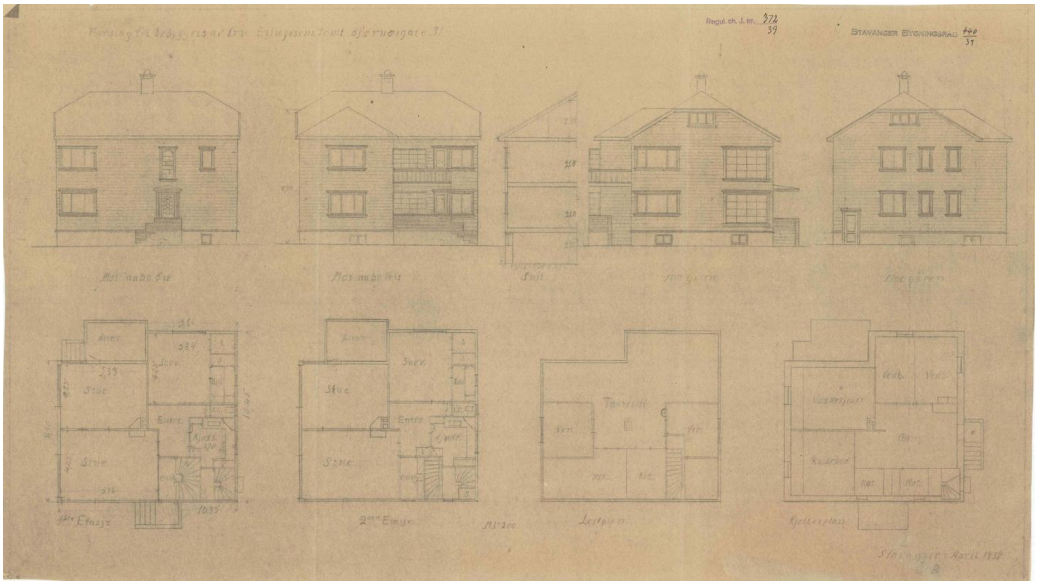
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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: 43-0174/25


Regul. ch. J. nr. 372/39
STAVANGER BYGNINGSRÅD 440/37
Mot nabo Sør
Mot nabo Vest
Snitt
Mot gaten
Mot gaten
Arkiv
Stue
Entre
Kjøk.
Bad
Stue
Stue
Entre
Kjøk.
Bad
Soverom
Stue
Entre
Kjøk.
Bad
Soverom
Soverom
Soverom
Vask.
Vask.
Kjøkken
Bad
Bad
1ste Etasje
2den Etasje
Kjelleretasje
Stavanger, April 1937

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.

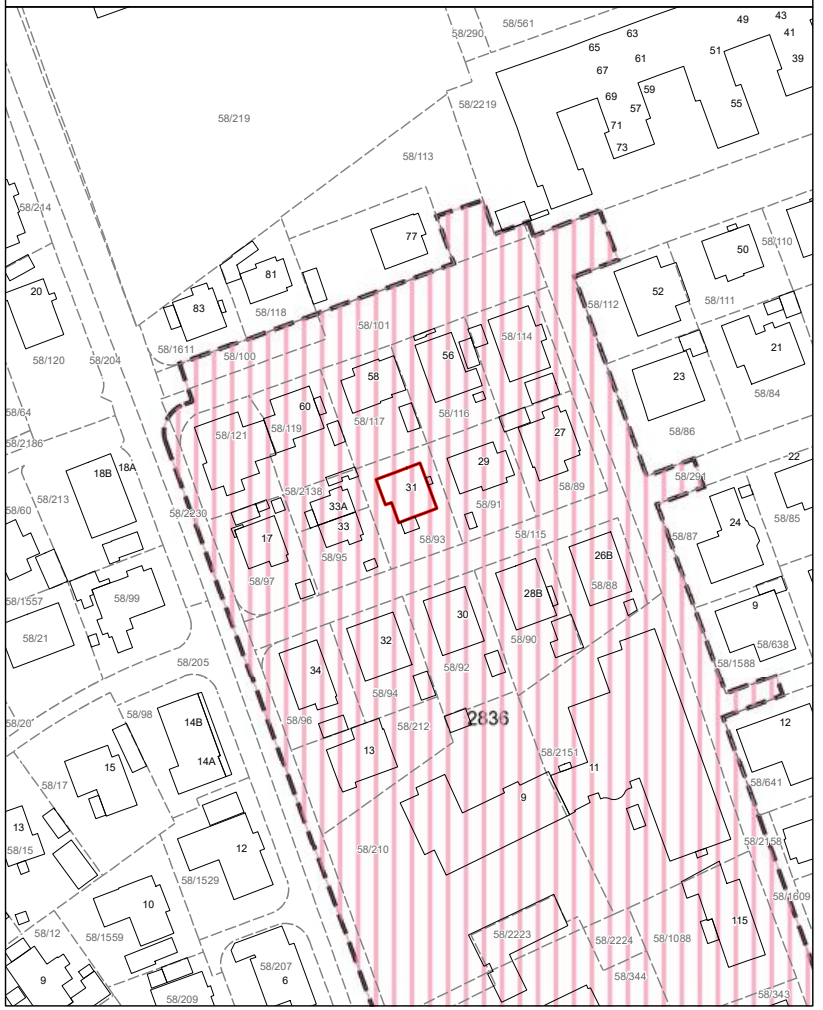
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/93/0/1
Dato: 2025-06-16 Planident: 2836
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N

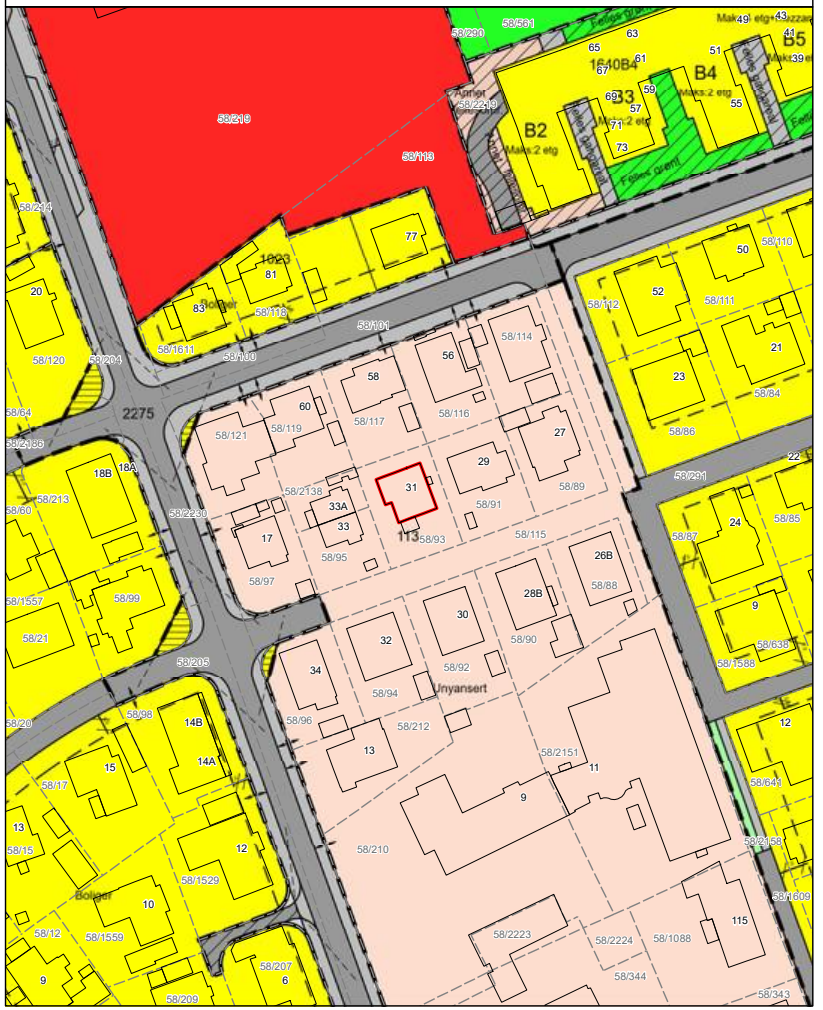


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/93/0/1
Dato: 2025-06-16
Målestokk: 1:1,000
Planident: 113
Ikrafttredelsesdato: 15.2.1904

Stavanger kommune

N



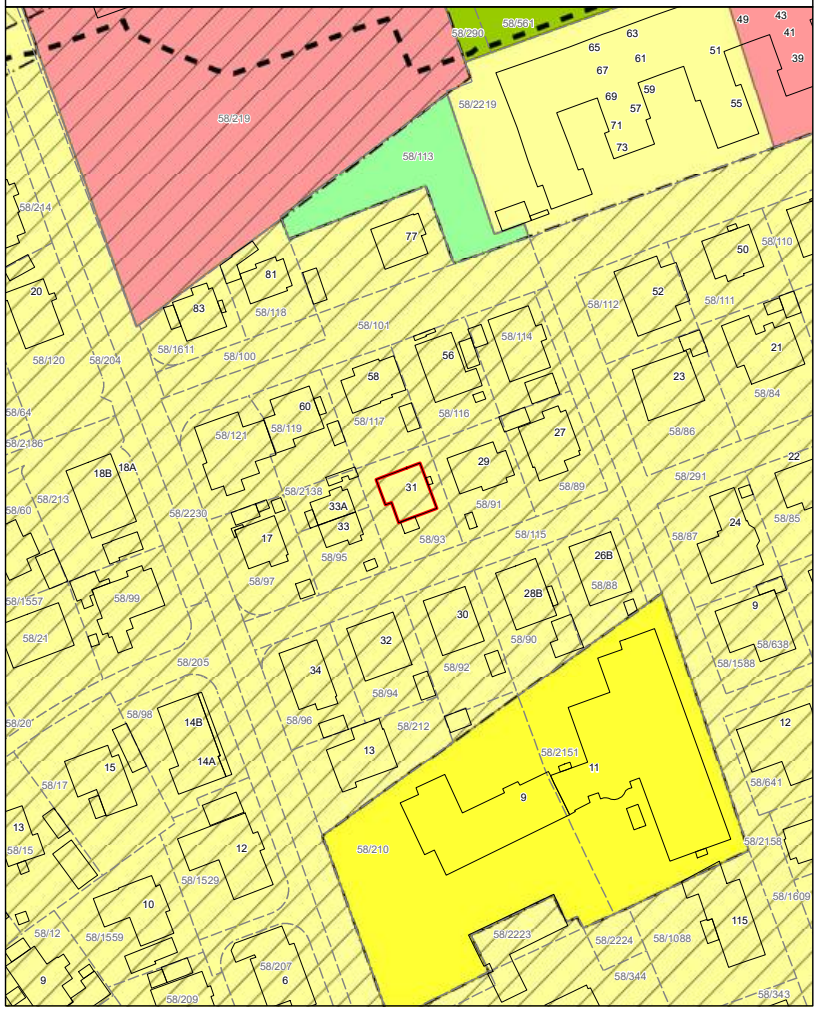
Kommuneplan

Adresse: Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/93/0/1
Dato: 2025-06-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



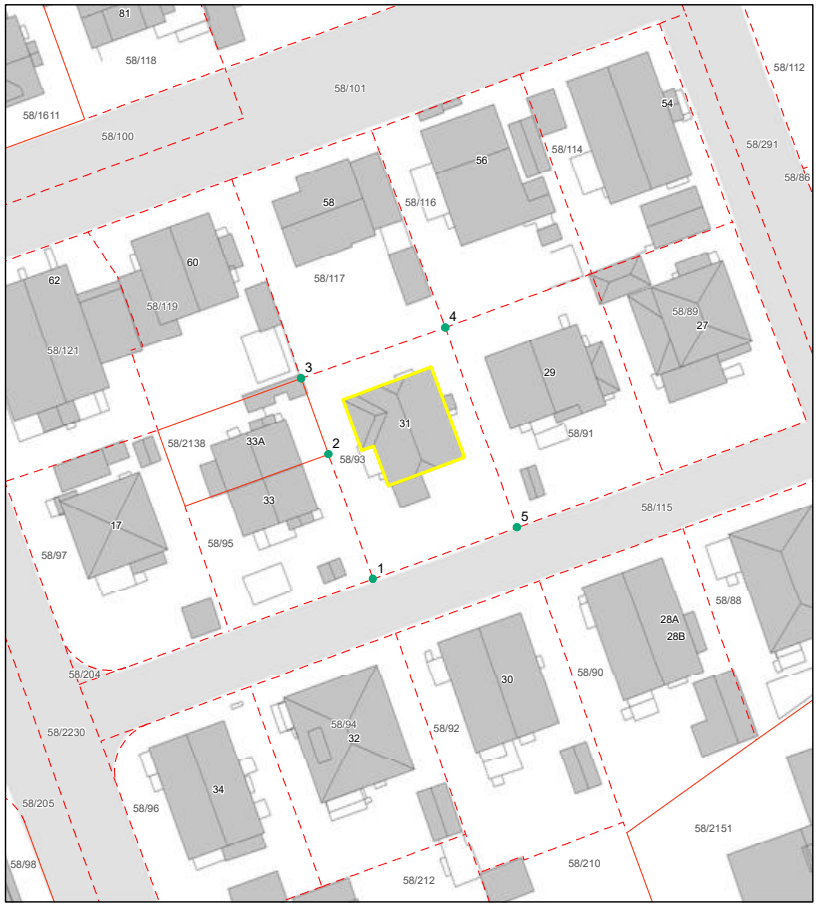
Eiendomskart med grenser

Adresse: Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/93/0/1
Dato: 2025-06-16
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

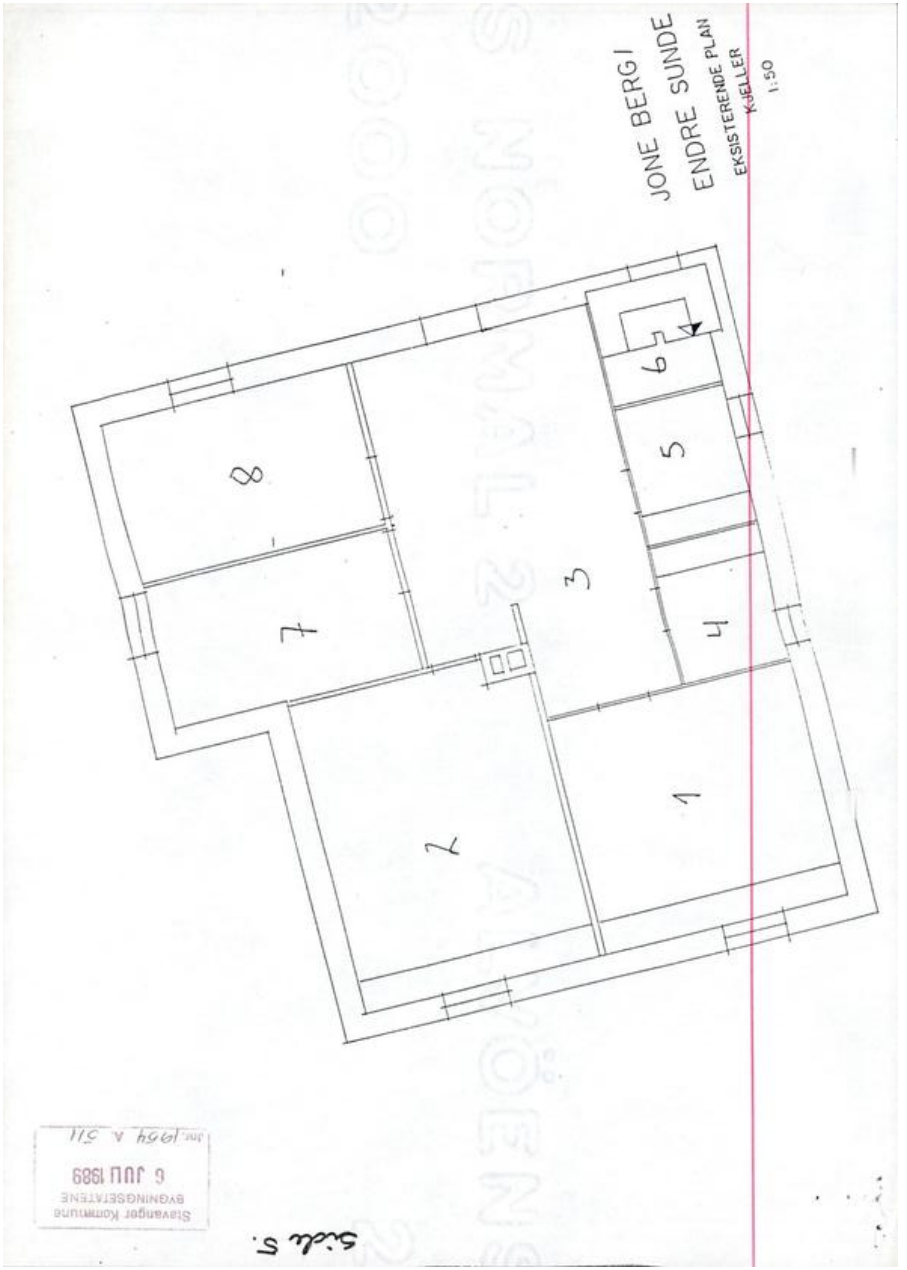
Rapportdato : 16.6.2025

Areal og koordinater:

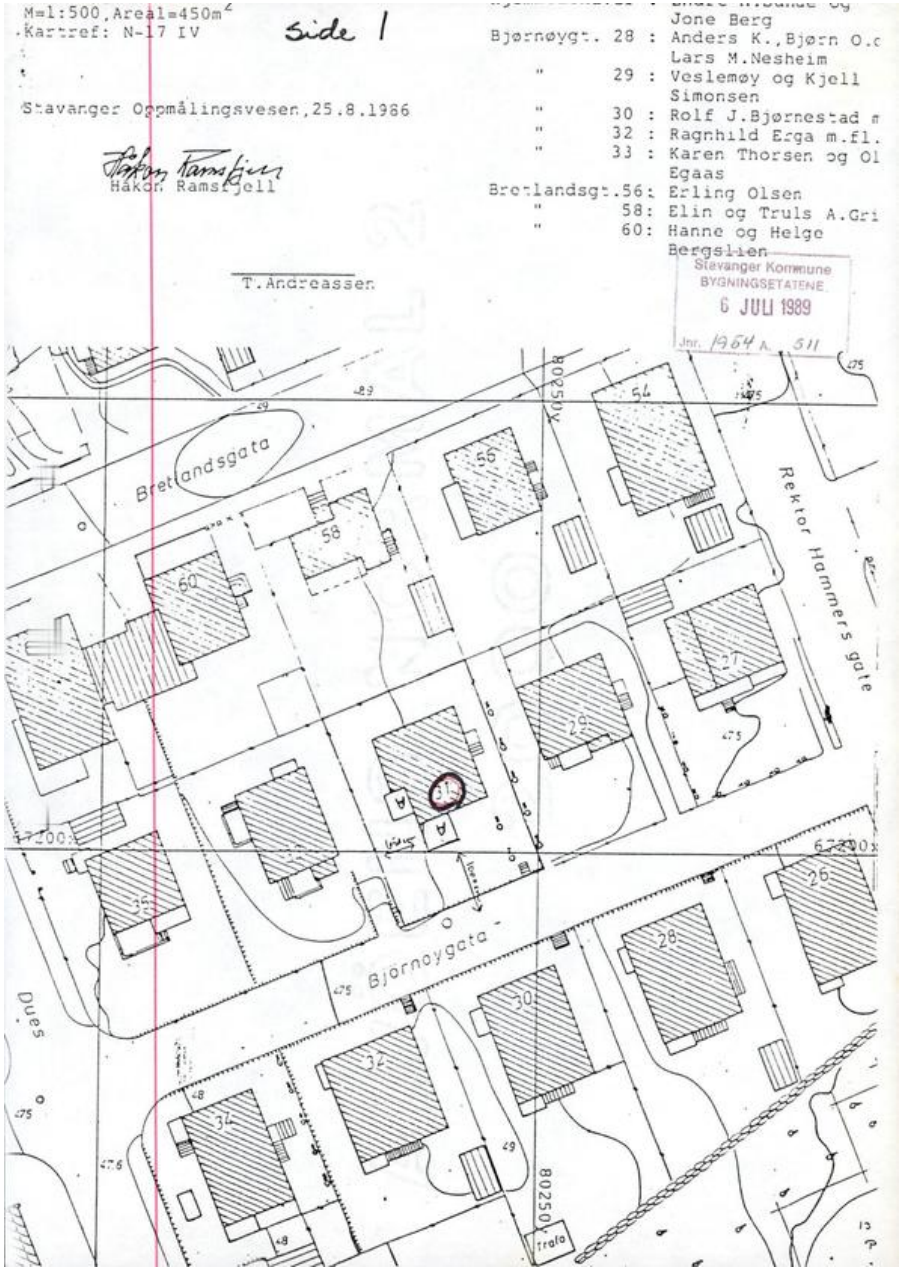
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
450.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540560.76648	310733.247735	Ikke spesifisert	15.6	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6540575.4073	310727.991939	Ikke spesifisert	9.54	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6540584.35594	310724.771589	Ikke spesifisert	18.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6540590.3432	310741.748817	Ikke spesifisert	25.08	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6540566.81152	310750.199727	Ikke spesifisert	18.05	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0


JONE BERG/
ENDRE SUNDE
EKSISTERENDE PLAN
KJELLER
1:50
1
2
3
4
5
6
7
8
Side 1
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 JUL 1989
Inn. 1954 A. 511


JONE BERG/
ENDRE SUNDE
EKSISTERENDE PLAN 1. ETG.
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 JUL 1989
Inn. 1954 A. 511
Side 2
Sektion 1.
Kontor/sov.
Gang
Gang felles
1. og 2. etg.
Stue
Bad
WC
Soverom
Kjøkken
Terrasse

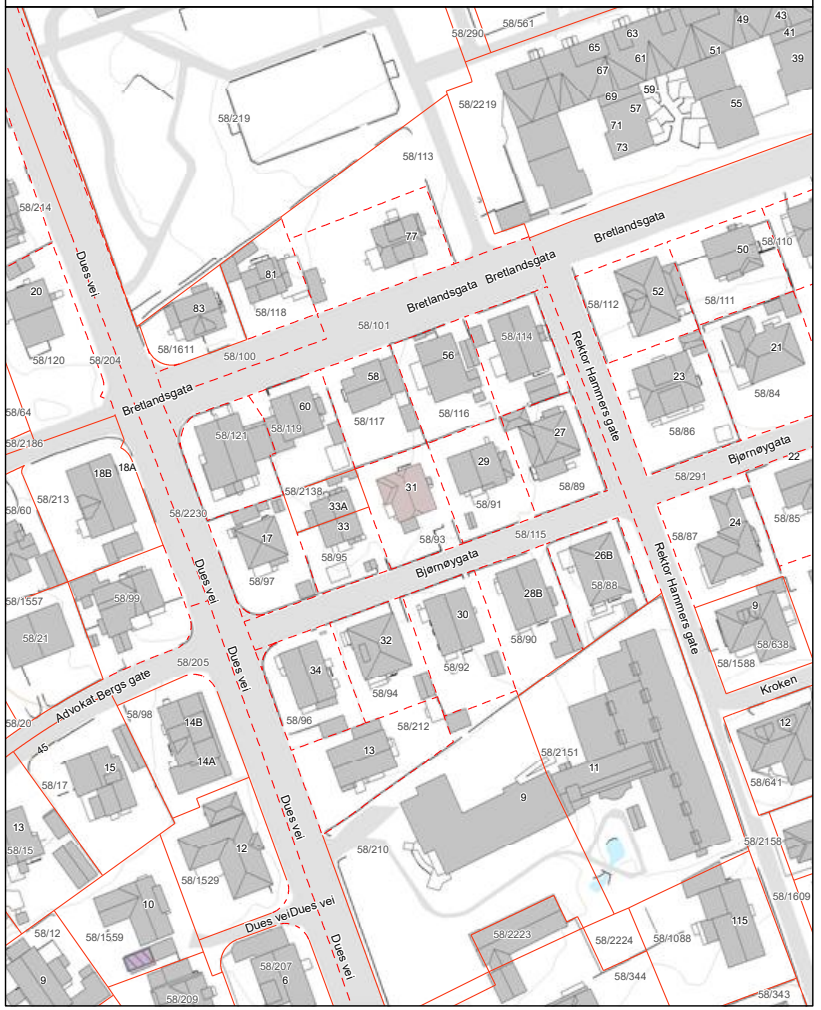

M=1:500, Areal=450m²
Kartref: N-17 IV
Side 1
Stavanger Oppmålingsvesen, 25.8.1986
Håkon Ramsfjell
T.Andreassen
Bjørnøygt. 28 : Anders K., Bjørn O.c
Lars M.Nesheim
" 29 : Veslemøy og Kjell
Simonsen
" 30 : Rolf J.Bjørnestad m
" 32 : Ragnhild Erga m.fl.
" 33 : Karen Thorsen og Ol
Egaas
Bretlandsgt.56: Erling Olsen
" 58: Elin og Truls A.Gri
" 60: Hanne og Helge
Bergslien
Jone Berg
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 JULI 1989
Jnr. 1964 A 511
Bretlandsgata
Rektor Hammers gate
Bjørnøygata
Duas
B0250x
trafo

Grunnkart

Adresse: Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/93/0/1
Dato: 2025-06-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Bjørnøygata 31, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/93/0/1
Dato: 2025-06-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 43-0174/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnøygata 31 4009 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 58, bnr 93, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no