NORDVIK

Liveien 15B

3 soverom | 193 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Liveien 15B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.04.2026









Nøkkelinformasjon

Meget tiltalende familiebolig på Hinna med stor terrasse mot sørvest, koselig hage og utsikt ! Parkering i carport

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**171 130,-**
Totalpris	**6 961 130,-**
BRA-i	**193 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Boligen byr på en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område, kombinert med en funksjonell planløsning og flere oppgraderinger de senere år. Her får man en innholdsrik bolig med gode bokvaliteter og nærhet til både natur og sentrale fasiliteter.

- Familievennlig og attraktiv beliggenhet på Hinna
- Romslig bolig over tre etasjer med gode oppholdsrom
- Oppgradert bad og flere nyere forbedringer
- Lun stue med peis og gode lysforhold
- Terrasse og balkong, perfekte uteplasser
- Parkering i carport og eget gårdsrom
- Kort vei til Vaulen, kollektivtransport, skole og servicetilbud

Planløsning

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







God plass til spisegruppe på kjøkken





Koselig spisegruppe med god plass



Smakfullt bad fra 2015 med fliser og varmekabler, samt både badekar og god dusjnisje











Nyte solrike dager på terrassen med denne utsikten er ikke verst





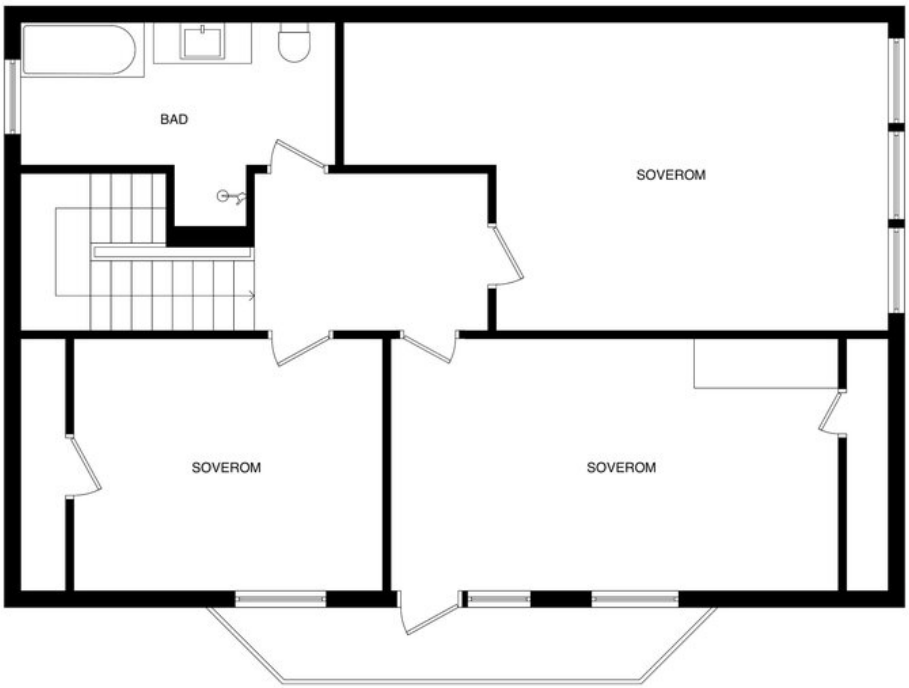
Rikelig med lys og store vinduer i stue

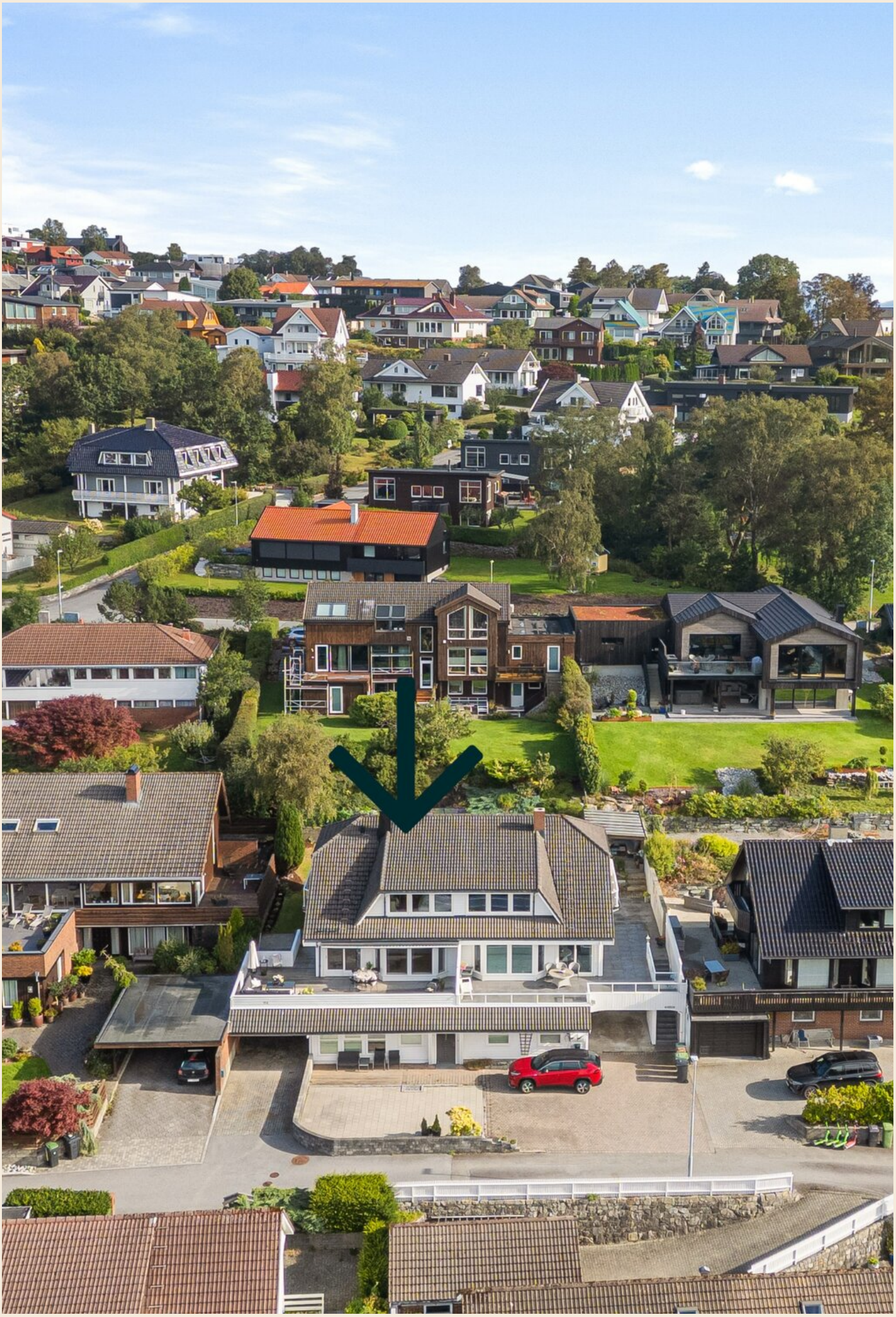
Koselig spisegruppe med god plass



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm







Hovedsoverommet har god utsikt mot Jåttånuten





Soverom 2 er omgjort fra 2 til 1 soverom. Her med utgang til balkong



Koselig barnerom

Planløsning

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



Koselig stue (ikke omsøkt fra lager til stue)





Soverommet i kjeller er ikke omsøkt. Dette er på tegninger godkjent som bod

Utgang til parkeringen som er under tak





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0209/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Liveien 15B, 4018 STAVANGER
Gnr 17, bnr 220, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Celina Haughom
Eric Pretzinger

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

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

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

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 193 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré/gang, trapperom, soverom, bod
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré/gang, trapperom, biinngang/ vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Trapperom, gang, 3 soverom, bad
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller 47, 5 m2.
Takhøyde målt i gang 2, 39 m. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 39 m

Solforhold
Meget gode solforhold på terrasse mot sør. Her har man sol fra morgen til sent ettermiddag, grunnet terrassens utforming.

Innhold
Kjeller: Entré/gang, trapperom, 2 innredet rom, bod
1. Etasje: Entré/gang, trapperom, biinngang/ vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.
2. Etasje: Trapperom, gang, 3 soverom, bad

Standard
Denne attraktive familieboligen på Hinna fremstår som lys, innbydende og godt vedlikeholdt, med en gjennomtenkt planløsning over tre etasjer og en gjennomgående god standard. Boligen har en lun og behagelig atmosfære med variert materialbruk bestående av parkett, laminat og fliser på gulv, samt malte flater og innslag av trepanel på vegger og i

himlinger.

I hovedetasjen finner man boligens naturlige samlingspunkt med adskilt stue og kjøkken, en praktisk løsning som gir gode soner både til hverdags og ved gjeste besøk. Stuen oppleves som romslig og luftig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peis med innsats bidrar til både varme og hyggelig stemning på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en romslig, solrik altan med sørvest vendt beliggenhet, som gir en flott forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har en funksjonell utforming med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass, samt varmekabler i gulv for ekstra komfort. Etasjen inneholder også entré/gang med flislagt gulv og varmekabler, praktisk vaskerom og separat toalett rom. Fra vaskerommet er det direkte utgang til hagen.

I 2. etasje finner man boligens private del med soverom og bad. Soverommene fremstår som lyse og romslige med gode møblerings muligheter. Badet ble oppgradert i 2015 og holder en moderne standard med flislagte overflater, tidsriktig innredning og varmekabler i gulv. Opprinnelig planløsning i etasjen er godkjent med tre soverom, bad og loftstue. Loftstuen er tatt bort for å få større soverom

Planløsningen er senere endret for å gi en mer moderne og funksjonell rominndeling. Tidligere flere mindre soverom er omdisponert til færre, men romsligere rom, noe som gir bedre romfølelse og økt brukervennlighet. Det opplyses at endringene gjelder ombygging innenfor samme bruksenhet (hoveddel til hoveddel), hvilket normalt ikke er søknadspliktig forutsatt at tiltaket ikke innebærer bruksendring etter gjeldende regelverk. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjelleretasjen tilbyr gode lagringsmuligheter og fleksible rom med flere anvendelsesmuligheter. Etasjen fremstår som en praktisk tilleggsdel av boligen. Det er innredet rom som i dag benyttes til varig opphold (herunder soverom og stue), men det foreligger ikke godkjent bruksendring for disse. Kjeller er i sin helhet godkjent som bod/lagerareal samt gang, og rommene kan derfor ikke påregnes godkjent for varig opphold. Kjellerstuen og gang i etasjen har varmekabler. Her er det utgang direkte til carporten.

Boligen varmes opp med elektriske løsninger, herunder panelovner og varmekabler i flere rom, samt peis i stuen. Dette gir en komfortabel og fleksibel oppvarming gjennom året.

Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere år, herunder oppgradering av bad (2015), etablering av ny terrasse (2019), ny balkong (2023), ny inngangsdør, nytt beslag på pipe, samt oppgraderinger på vann og avløps installasjoner og enkelte innvendige arbeider.

Parkering i carport samt gode oppstillings muligheter i gårdsrom

Parkering
Parkering gjøres i carport og på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2015 - oppgradert bad 2 etasje med ny membran, fliser og innredning.
2019 - lagt nye terrassebord på terrasse/balkong med adkomst fra stue. Se egenerklæring.
2021 - ny stikkledning til vann og avløp fra bolig til gate. Se egenerklæring.
2023 - nytt beslag på pipe over tak
2023 - bygget ny balkong i 2 etasje av Byggmester Egil Knudsen.
2023 - byttet inngangsdør.
2024 - nytt blandebatteri på vaskerom.
2024 - Oppgradert 2 soverom.
2024 - nytt toalett på toalettrom. Opplysninger gitt av eier.
2024

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: Renovert bad 2. Etg. Arbeid utført av Hinna Rør AS, 2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert bad 2. Etg. Arbeid utført av Hinna Rør AS, 2015. Membran lagt i/rundt dusjen, 2 sluk, gulv lagt med fall mot sluk.

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: Vannlekkasje rundt pipe inn til loft, tettet 2023.

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: I vår eiertid har vi oppgradert to av soverommene i 2. Etg inkl det elektriske. Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa både for dette og for arbeid utført for tidligere eiere.

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: Oppgradert hovedvannledning inn til huset, utført av Stavanger Kommune i 2021 /2022 (usikker på årstall,

men har blitt fortalt ca dette av nabo). Dette medfører at vanntrykk inn til huset er sterkere enn anbefalt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Frank Strobl Bygg & Service, lagt nytt terassegulv 2019.
Egil Knudsen AS, revet og bygget ny altan 2023.
Oppgradering av to soverom i 2. Etg. Høsten 2024. Utført av Snikkeriet AS, El-Design AS og H&M Malerservice.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Ble nevnt i takstrapport da vi kjøpte at det foreligger noe fukt i kjelleretasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ikke tett mellom naboens carport og boligens carport som fører til at det kan dryppe noe regnvann inn i carporten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Avløpsrør på kjøkkenet ble tett og fikk noe tilbakeslag i juni 2025. Rør ble spylt av Rørhab AS. Har ikke opplevd feil i ettertid. Vannlekkasje fra varmtvannsbereder februar 2026 på grunn av for høyt vanntrykk da Stavanger Kommune utførte arbeid på vannlinjen. Har blitt anbefalt å sette inn trykkreduksjon slik at dette ikke skjer igjen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Usikker på hvilken type kre, men har observert noen få. Har ikke vært et tema/problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Litt usikker, men mener Ocab har fylt ut skaderapport ifbm vannlekkasje i februar 2026 og sendt til IF.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Kun vedrørende vannlekkasje og høyt vanntrykk. Se tidligere kommentarer ang vann og avløp.

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:

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag og betongdekke. Vindu med dobbelt glass. Saltak med ark tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig:
Taktekking
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi redusert lufting, noe som kan redusere forventet brukstid på kledningen. Det øker også risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt

gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker rundt pipen. Ifølge eier skyldes dette en tidligere utetthet som ble utbedret i 2023 med nytt beslag på pipe over tak. På grunn av alder og konstruksjon bør det gjennomføres jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på ventilering og kondens, særlig i den kalde årstiden. Det er stedvis merker i sutaket etter kondens og muggsopp. Spotter i himling mot kaldt tak (i karnapp) kan gi økt risiko for kondensering og fuktskader på grunn av varmen de avgir. Det ble ikke observert tegn til dette på befaringen, men det anbefales å bytte til LED-spotter. Lufteskuffer over isolasjonen ligger delvis i kontakt med sutaksplater uten luftespalte. Lufting over innredet del er lukket og er ikke tilgjengelig for kontroll, og er derfor ikke kontrollert. Det er kun utført visuell kontroll fra tilgjengelige områder i 2. etasje og på kaldt loft.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. For å redusere risikoen for muggsopp og fuktskader bør det etableres tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og undertak, samt sikres god ventilasjon i takkonstruksjonen. Det anbefales å kontrollere at dampsperren på den varme siden er intakt og uten hull, for å hindre kondensdannelse. Spotter i himling mot kaldt tak (i karnapp) bør byttes til LED-spotter for å redusere risikoen for kondensering og påfølgende fuktskader. Regelmessig kontroll av takkonstruksjonen anbefales, spesielt med tanke på ventilering og eventuelle tegn til fukt eller kondens, for å unngå fremtidige skader.

Vinduer
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
TG 2 på grunn av vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Noen vindu tar borti karm.
Konsekvens/tiltak: Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Dører
Det er avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det registere fukt/råteskade på skyvedør i stue TG 3. Bytte av dør må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag for bytte av skyvedør 20 000 - 50 000 kr. Beslag ved terskel til inngangsdør/terrasse-dør er ikke montert TG 2. Inngangsdør som er byttet 2023 fremstår med normal slitasje TG 1.
Konsekvens/tiltak: Bytte av dør med fukt/råteskade må påregnes i tiden som kommer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner. Prisoverslag er veiledende; innhent pristilbud fra byggfirma for nøyaktig kostnadsberegning anbefales.

Innvendig:
Overflater
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. TG 2 er gitt på grunn av slitasje på parkett enkelte steder samt bom (hulrom under) på noen fliser.
Konsekvens/tiltak: Bytte/sliping av parkett kan vurderes. På fliser med bom kan det være risiko for at fliser sprekker eller løsner.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Det gjøres oppmerksom på at NS 3600: 2025 er brukt som referanse. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør fra byggeår TG 2. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Etter hovedvannledning ble byttet er det registrert høyere vanntrykk i boligen. Se egenerklæring.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør gjennomføres kontroll av vanntrykket, og eventuelt iverksettes tiltak for å redusere trykket dersom det er for høyt. Konsekvensen av for høyt vanntrykk og eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og skader på rør og armaturer.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre undertrykk i rørsystemet. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra

varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Automatisk vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert
før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Tomteforhold:
Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik: Grunnmursplast er ikke synlig over terreng på deler av grunnmuren. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i grunnmuren. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel som utsettes for naturlig aldring og slitasje, og har en normal levetid. Det bemerkes at dreneringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.
MERKNAD: Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20–60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Grunnmursplast bør synliggjøres over terreng og festes med topplist for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Det anbefales at drensledningen spyles med intervall på 1–5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik: TG 2 er gitt på grunn av riss/sprekker i grunnmur under dekke. Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren er overmalt, noe som kan gjøre riss og sprekker svært vanskelig å oppdage.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke sprekkene i grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling og tiltak deretter.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Forholdene må vurderes i sammenheng med drenering og rom under terreng, da utilstrekkelig fall og stående vann kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør utføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra bygningen, og ventilene i grunnmuren bør sikres mot inntrenging av vann. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i grunnmuren, som kan føre til fuktskader.

Spesialrom:
1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Skade på flis er registrert. Glipe i skjøt på tapet. Sete til toalett er løst.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kjøkken:
Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre kjøkken som er overmalt. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Noen skapdører henger.
Konsekvens/tiltak: Kjøkken fungerer med dette avviket. Bytte kjøkken kan vurderes

Avtrekk
Vurdering av avvik: Avtrekk virker kun på 3 stk trinn. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Konsekvens/tiltak: Det kan ikke utelukkes at ventilator må byttes i tiden som kommer. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

Våtrom:
Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er avvik: TG 2 på grunn av vindu er plassert i våt-sone over badekar.
Konsekvens/tiltak: Ved normal bruk blir ikke vindu utsatt for fritt vann.

Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Bad fungerer med dette avviket: Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Som valg av referanse for brukstid settes 10 år, eller boligen passerer forventet brukstid innenfor de inneværende 5 år. Våtrom fungere fint, men har en redusert gjenværende brukstid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på

membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig:
Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Etter byggteknisk forskrift fra 1969 er det krav om snøfangere på yttertak.
Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker. Prisoverslag er sjablongmessig.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. TG 3 på grunn av det registreres lekkasje/drypp i tak over carport. Spredt fukt/råteskade på rekkverk er observert.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør gjennomføres grundig kontroll og utbedring av membran og tettesjikt på balkongen, spesielt i overganger mot vegger, gjennomføringer, sluk og kantavslutninger, for å hindre videre lekkasje og fuktskader. Råteskadet rekkverk må utbedres eller skiftes ut. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, ytterligere fukt/råteskade. Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig:
Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er målt et fuktinnhold i treverk på 31 %, noe som er over grenseverdiene for utvikling av skader. Ifølge Direktoratet for byggkvalitet skal fuktinnholdet i trevirke ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må fuktinnholdet være under 20 vektprosent.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktinnholdet i treverket og utbedre feil byggemåte, herunder fjerning av plater mot yttervegg i bod/soverom og gjenoppbygging. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, som kan føre til skader på konstruksjonen. Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder kun for fjerning av plater mot yttervegg i bod/soverom med gjenoppbygging. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom:
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 er satt fordi våtrommet er eldre enn 1997. Klem-ring i sluk er ikke festet til sluk og tetting vurderes som usikker.
Konsekvens/tiltak: TG 3 er satt på grunn av alder på vaskerommet og usikker tetting i sluk. Vaskerommet kan brukes med forsiktighet, men jevnlig kontroll av overflater anbefales for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig. Det bør vurderes å montere et automatisk vannstoppsystem for å redusere risikoen for vannskader. Prisoverslag er sjablongmessig og gjelder kun for etablering av membran og fliser på gulv. Prisoverslag fra firma anbefales.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er usikkert hvem som har vedlikeholdsansvar for støttemur. Det registreres skjevhet/sig i støttemuren. Ifølge eier har nabo etablert rekkverk på støttemur. Det anbefales å avklare hvem som har vedlikeholdsansvar for støttemur. Etter ny forskrift skal støttemurer ikke kontrolleres, og tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- De to taklampene på barnerommene
- Pendellampe over spisebord i spisestuen
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Oppvaskmaskin

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet med vedovn, ellers elektrisk.
Boligens plan under oppvarming:
Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bi-inngang/gang.
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv gang, kjøkken og vaskerom med fliser. Peis med innsats i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 756,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie og tilsynsgebyr kr 247,50 ,-
Renovasjon kr 712,60 ,-
Vann og avløp kr 1.269,60 ,-

Total sum: kr 26.756 ,-

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

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

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett

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

Eiendomsskatt
Kr 3 078,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 112 337,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 449 349,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Lyse bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 943 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt til å være nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet mellom 13 - 200 cm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Liveien 15 B ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Hinna i Stavanger, kjent for trygge omgivelser og et godt bomiljø. Området er særlig populært blant barnefamilier og pendlere, med en fin balanse mellom det fredelige og det sentrale.

Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder som Vaulen badeplass, med strand, turstier og gode muligheter for friluftsliv. I tillegg finnes dagligvarebutikker, servicetilbud og treningssentre i nærheten, blant annet i Jåttåvågen.

Boligen har gode kollektivforbindelser med enkel tilgang til Stavanger sentrum, Forus og Universitetet i Stavanger. Området har også nærhet til skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen praktisk og oversiktlig.

Dette er en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolig bomiljø med nærhet til både natur og byliv.

Bebyggelse
Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport fra takstmann

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.07.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger datert 15.11.1989. 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.

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Reguleringsplan for del av Hinna, mellom Gamleveien og Sørmarkveien, Solliveienog Bjørkelunden og Hindalsbakken." ID 2004, datert 27.03.2006 er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1103/17/220/1:
07.12.1989 - Dokumentnr: 23006 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1993 - Dokumentnr: 5793 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2276
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1989 - Dokumentnr: 23006 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 170/340
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 680,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) FOTO kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) TAKSTMANN kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 250,-

Utlegg:
Utlegg foto - dronebilder kr. 4 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 163 295,- 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 1. april 2026

Megler
Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler /

Partner
Tlf. 91746616

Megler 2
Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler
Tlf. 99424120

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

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

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

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

Liveien 15B

Nabolaget Øvre Vaulen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	**12 min** 1 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	**19 min** 1.5 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 173 elever, 11 klasser	**5 min** 2.3 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	**16 min** 1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	**25 min** 1.9 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	**14 min** 1.1 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	**19 min** 1.5 km

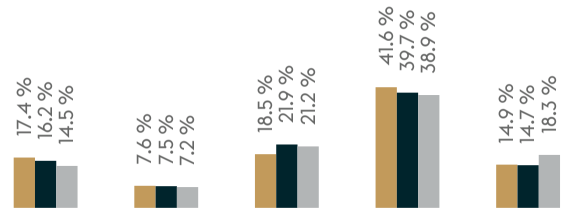
Offentlig transport

Hinna kirke Linje 2, 3, 11, N84	**4 min** 0.3 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	**20 min** 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**12 min** 8.5 km
Stavanger Sola	**16 min**

Barnehager

Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	**11 min** 0.9 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 106 barn	**15 min** 1.2 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	**20 min** 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Vaulen	1 548	617
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ryggjaveien balløkke	3 min
Markveien balløkke	9 min
Arena Treningssenter	20 min
24/7 Mariero	20 min

«Bra utsikt, gode solforhold, nærhet til turområder, sentral beliggenhet og rolig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Liveien 15 B, 4018 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 220, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1062 **Referansenummer:** PO1841

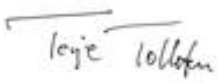
Foretak: TEFT EIENDOM AS

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

Teft Eiendom AS

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 byggmesterog er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
terje@tefteiendom.no
911 74 769

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN
Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/balkong og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag og betongdekke. Vindu med dobbelt glass. Saltak med ark tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel i tak.
1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Malt vegg.
Takplater 30 X 160 cm og trepanel i tak.
2 Etasje. Parkett og laminat på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bi-inngang/gang.
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv gang, kjøkken og vaskerom med fliser. Peis med innsats i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING
Parkering i carport og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2015 - oppgradert bad 2 etasje med ny membran, fliser og innredning.
2019 - lagt nye terrassebord på terrasse/balkong med adkomst fra stue. Se egenerklæring.
2021 - ny stikkledning til vann og avløp fra bolig til gate. Se egenerklæring.
2023 - nytt beslag på pipe over tak
2023 - bygget ny balkong i 2 etasje av Byggmester Egil Knudsen.
2023 - byttet inngangsdør.
2024 - nytt blandebatteri på vaskerom.
2024 - nytt toalett på toalettrom.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
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. 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. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

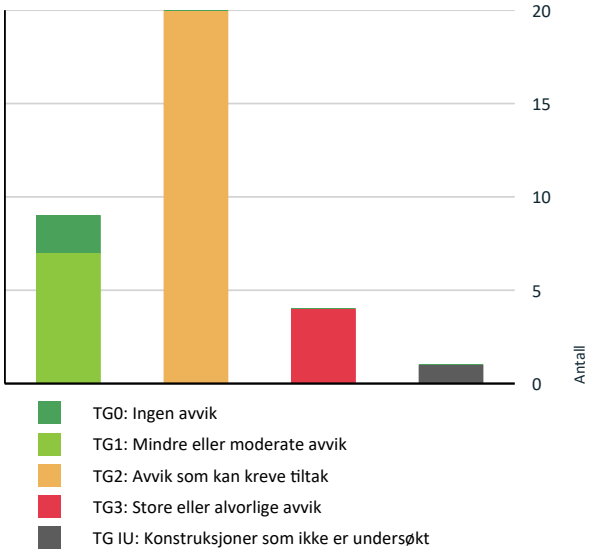
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom i kjeller er ominnredet fra bod til soverom. Dagslys-flate i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. Det er ukjent om bruksendring er bygge-søkt. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader.

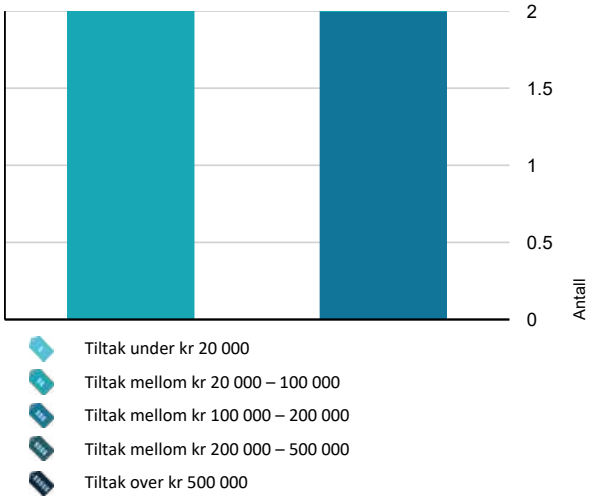
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bi-inngang/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1989

Anvendelse
Del av vertikaldelt tomannsbolig.

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Fremstår med normals slitasje

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast på bolig. Takrenner med lakkert stål på balkong 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter byggteknisk forskrift fra 1969 er det krav om snøfangere på yttertak.
I

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker. Prisoverslag er sjablongmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Nedløp fra balkong går til bakke og terreng har fall mot grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Ytterkledning fremstår ellers i god stand med normal slitasje. Ved tilfeldig stikk-taking er det ikke registrert fukt/råteskade.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi redusert lufting, noe som kan redusere forventet brukstid på kledningen. Det øker også risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med drager i møne og sperr, bygget etter byggemåte fra byggeåret. Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker rundt pipen. Ifølge eier skyldes dette en tidligere utetthet som ble utbedret i 2023 med nytt beslag på pipe over tak.

På grunn av alder og konstruksjon bør det gjennomføres jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på ventilering og kondens, særlig i den kalde årstiden. Det er stedvis merker i sutaket etter kondens og muggsopp.

Spotter i himling mot kaldt tak (i karnapp) kan gi økt risiko for kondensering og fuktskader på grunn av varmen de avgir. Det ble ikke observert tegn til dette på befaringen, men det anbefales å bytte til LED-spotter.

Lufteskuffer over isolasjonen ligger delvis i kontakt med sutaksplater uten luftespalte.

Lufting over innredet del er lukket og er ikke tilgjengelig for kontroll, og er derfor ikke kontrollert. Det er kun utført visuell kontroll fra tilgjengelige områder i 2. etasje og på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

For å redusere risikoen for muggsopp og fuktskader bør det etableres tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og undertak, samt sikres god ventilasjon i takkonstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere at dampsperren på den varme siden er intakt og uten hull, for å hindre kondensdannelse.

Spotter i himling mot kaldt tak (i karnapp) bør byttes til LED-spotter for å redusere risikoen for kondensering og påfølgende fuktskader.

Regelmessig kontroll av takkonstruksjonen anbefales, spesielt med tanke på ventilering og eventuelle tegn til fukt eller kondens, for å unngå fremtidige skader.

Tilstandsrapport






Ved fukt-søk rundt pipe er det ikke registrert unormale verdier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

TG 2 på grunn av vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Noen vindu tar borti karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registere fukt/råteskade på skyvedør i stue TG 3. Bytte av dør må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag for bytte av skyvedør 20 000 - 50 000 kr. Beslag ved terskel til inngangsdør/terrasse-dør er ikke montert TG 2. Inngangsdør som er byttet 2023 fremstår med normal slitasje TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av dør med fukt/råteskade må påregnes i tiden som kommer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner. Prisoverslag er veiledende; innhent pristilbud fra byggfirma for nøyaktig kostnadsberegning anbefales.

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong (over carport) bygget i trekonstuksjoner og betong.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 på grunn av det registreres lekkasje/drypp i tak over carport. Spredt fukt/råteskade på rekkverk er observert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres grundig kontroll og utbedring av membran og tettesjikt på balkongen, spesielt i overganger mot vegger, gjennomføringer, sluk og kantavslutninger, for å hindre videre lekkasje og fuktskader.

Råteskadet rekkverk må utbedres eller skiftes ut.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, ytterligere fukt/råteskade .

Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Drypp fra tak i carport.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp bygget i betong. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv. Malte vegger. Takplater og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er gitt på grunn av slitasje på parkett enkelte steder samt bom (hulrom under) på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bytte/sliping av parkett kan vurderes. På fliser med bom kan det være risiko for at fliser sprekker eller løsner.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det gjøres oppmerksom på at NS 3600: 2025 er brukt som referanse.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Peis med innsats i stue 1 etasje.

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

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

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.







Pipe er dekket med beslag over tak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt i bod/soverom mot yttervegg. Det ble registrert forhøyede verdier med risiko for utvikling av sopp/råteskade.

På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som damp-sperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt et fuktinnhold i treverk på 31 %, noe som er over grenseverdiene for utvikling av skader.

Ifølge Direktoratet for byggkvalitet skal fuktinnholdet i trevirke ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må fuktinnholdet være under 20 vektprosent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktinnholdet i treverket og utbedre feil byggemåte, herunder fjerning av plater mot yttervegg i bod/soverom og gjenoppbygging.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder kun for fjerning av plater mot yttervegg i bod/soverom med gjenoppbygging. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpresset dørblad med profiler. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

VÅTROM

1 ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG 3 genereres automatisk på grunn av membran/belegg på gulv er fra byggeår og rest-levetid er usikker.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er satt fordi våtrommet er eldre enn 1997.
Klem-ring i sluk er ikke festet til sluk og tetting vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TG 3 er satt på grunn av alder på vaskerommet og usikker tetting i sluk. Vaskerommet kan brukes med forsiktighet, men jevnlig kontroll av overflater anbefales for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Det bør vurderes å montere et automatisk vannstoppsystem for å redusere risikoen for vannskader.

Prisoverslag er sjablongmessig og gjelder kun for etablering av membran og fliser på gulv. Prisoverslag fra firma anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1 ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (toalettrom) uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er bygget i regi av Rehab Bygg med underleverandører. Opplysning gitt av eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malt strie på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 på grunn av vindu er plassert i våt-sone over badekar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved normal bruk blir ikke vindu utsatt for fritt vann.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser. Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til- gulv ved terskel er målt til 26 mm. Del av gulv er flatt uten fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bad fungerer med dette avviket: Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er lett tilgjengelig for kontroll og rengjøring.

Tilstandsrapport

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Det er ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

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

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. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Som valg av referanse for brukstid settes 10 år, eller boligen passerer forventet brukstid innenfor de inneværende 5 år. Våtrom fungere fint, men har en redusert gjenværende brukstid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusj-nisje med dør, badekar. Fremstår i god stand med normal slitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via lufte-spalte i dør. Mekanisk avtrekk funksjonstestet med papir; det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Regelmessig rengjøring av utkast anbefales.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under blandebatteri er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (gang) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med profiler på fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre kjøkken som er overmalt. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Noen skapdører henger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkken fungerer med dette avviket. Bytte kjøkken kan vurderes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekk virker kun på 3 stk trinn. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at ventilator må byttes i tiden som kommer. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv, malt vegg og tak, servant,

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Skade på flis er registrert. Glipe i skjøt på tapet. Sete til toalett er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Rør i rør skap er etablert i bad i forbindelse med oppgradering av bad 2015.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør fra byggeår TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Etter hovedvannledning ble byttet er det registrert høyere vanntrykk i boligen. Se egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres kontroll av vanntrykket, og eventuelt iverksettes tiltak for å redusere trykket dersom det er for høyt.

Konsekvensen av for høyt vanntrykk og eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og skader på rør og armaturer.

Tilstandsrapport





Rør i rør system i forbindelse med oppgradering av bad. Rør i rør-skap står i bad.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre undertrykk i rørsystemet.

Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig avtrekk med ventiler i yttervegg og spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Automatisk vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989 Installasjon fra 1989. Oppgradert sikringskap utført av Sønnico 2018. Opplysning gitt av eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring foreligger på boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder anbefales el-kontroll.

Generell kommentar

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.



Sikringsskap står på kjøkken



Sikringskap i bod under trapp.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.
Grunnforholdene er ikke dokumentert.
Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

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

• Det er avvik:

Grunnmursplast er ikke synlig over terreng på deler av grunnmuren. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel som utsettes for naturlig aldring og slitasje, og har en normal levetid.

Det bemerkes at dreneringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.

MERKNAD:
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmursplast bør synliggjøres over terreng og festes med topplist for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales at drensledningen spyles med intervall på 1–5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av riss/sprekker i grunnmur under dekke.

Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren er overmalt, noe som kan gjøre riss og sprekker svært vanskelig å oppdage.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekkene i grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling og tiltak deretter.



TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er usikkert hvem som har vedlikeholdsansvar for støttemur. Det registreres skjevhet/sig i støttemuren. Ifølge eier har nabo etablert rekkverk på støttemur. Det anbefales å avklare hvem som har vedlikeholdsansvar for støttemur. Etter ny forskrift skal støttemurer ikke kontrolleres, og tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Forholdene må vurderes i sammenheng med drenering og rom under terreng, da utilstrekkelig fall og stående vann kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra bygningen, og ventilene i grunnmuren bør sikres mot inntrenging av vann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i grunnmuren, som kan føre til fuktskader.







TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ref. NS 3600:2025.
Utvendig plastrør (vannrør) har alderskriterium for TG 2 på 40 år.
PVC plastrør (avløpsrør) har alderskriterium for TG 2 på 35 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Høyde på rekkverk til terrasse over bolig er 88 cm. Krav fra byggeår er 90 cm.



Utvendig trapp med hånd-rekke på begge sider.



Innvendig trapp med hånd-rekke på begge sider.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

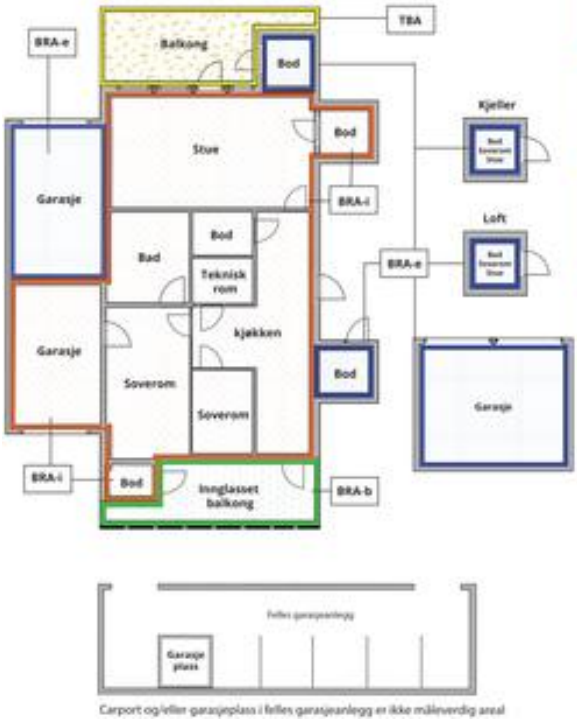
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	47			47	
1 Etasje	81			81	49
2 Etasje	65			65	5
SUM	**193**				**54**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré/gang, trapperom, soverom, bod		
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, bi-inngang/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		
2 Etasje	Trapperom, gang, 3 soverom, bad		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller 47, 5 m2. Takhøyde målt i gang 2, 39 m. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 39 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverom i kjeller er ominnredet fra bod til soverom. Dagslys-flate i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. Det er ukjent om bruksendring er bygge-søkt. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023- nytt beslag på pipe over tak. Ny balkong med adkomst fra 2 etasje bygget av byggmester Egil Knudsen. Nytt toalett og blandebatteri på vaskerom 2024. Ny inngangsdør 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller er ominnredet fra bod til soverom. Dagslys-flate i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Celina Haughom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	220		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Liveien 15 B

Hjemmelshaver
Haughom Celina, Pretzinger Eric

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
43-0209/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Liveien 15B, 4018 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Celina Haughom, Eric Pretzinger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2601465
Forsikret i: IF

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: Renovert bad 2. Etg. Arbeid utført av Hinna Rør AS, 2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert bad 2. Etg. Arbeid utført av Hinna Rør AS, 2015. Membran lagt i/rundt dusjen, 2 sluk, gulv lagt med fall mot sluk.

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje rundt pipe inn til loft, tettet 2023.

---

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: I vår eiertid har vi oppgradert to av soverommene i 2. Etg inkl det elektriske. Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa både for dette og for arbeid utført for tidligere eiere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert hovedvannledning inn til huset, utført av Stavanger Kommune i 2021 /2022 (usikker på årstall, men har blitt fortalt ca dette av nabo). Dette medfører at vanntrykk inn til huset er sterkere enn anbefalt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frank Strobl Bygg & Service, lagt nytt terassegulv 2019. Egil Knudsen AS, revet og bygget ny altan 2023. Oppgradering av to soverom i 2. Etg. Høsten 2024. Utført av Snikkeriet AS, El-Design AS og H&M Malerservice.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke brukt peis i løpet av vår eietid.

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

Ja

Beskriv: Ble nevnt i takstrapport da vi kjøpte at det foreligger noe fukt i kjelleretasjen.

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

Ja

Beskriv: Ikke tett mellom naboens carport og boligens carport som fører til at det kan dryppe noe regnvann inn i carporten.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avløpsrør på kjøkkenet ble tett og fikk noe tilbakeslag i juni 2025. Rør ble spylt av Rørhab AS. Har ikke opplevd feil i ettertid. Vannlekkasje fra varmtvannsbereder februar 2026 på grunn av for høyt vanntrykk da Stavanger Kommune utførte arbeid på vannlinjen. Har blitt anbefalt å sette inn trykkreduksjon slik at dette ikke skjer igjen.

---

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

Ja

Beskriv: Usikker på hvilken type kre, men har observert noen få. Har ikke vært et tema/problem.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Litt usikker, men mener Ocab har fylt ut skaderapport ifbm vannlekkasje i februar 2026 og sendt til IF.

---

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle naboer vi har møtt har vært veldig hyggelige.

---

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?

Ja

Beskriv: Kun vedrørende vannlekkasje og høyt vanntrykk. Se tidligere kommentarer ang vann og avløp.

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.

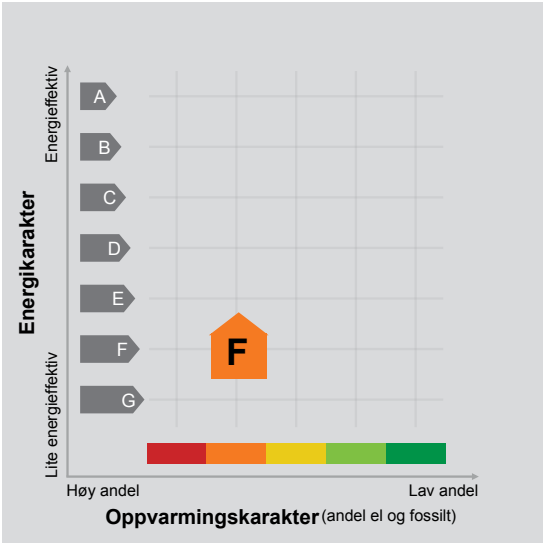
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 43-0209/25

ENERGIATTEST

Adresse	Liveien 15B
Postnummer	4018
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4711637
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2c1aabaa-4632-4349-8330-ae06a813c5e1
Dato	10.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 15 833 kWh pr. år

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

15 833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Jokerhus Bygg AS
Postboks 168

4065 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	ARE-09/50	BYG 17/220	41286/10	08.07.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 17/220. Byggestedsadresse: Liveien 15
Tiltakshaver: Wenche B. og Leif Arild Michaelsen
Tiltakets art: UTVIDET BOAREAL I UNDERETASJE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 22.05.2009.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

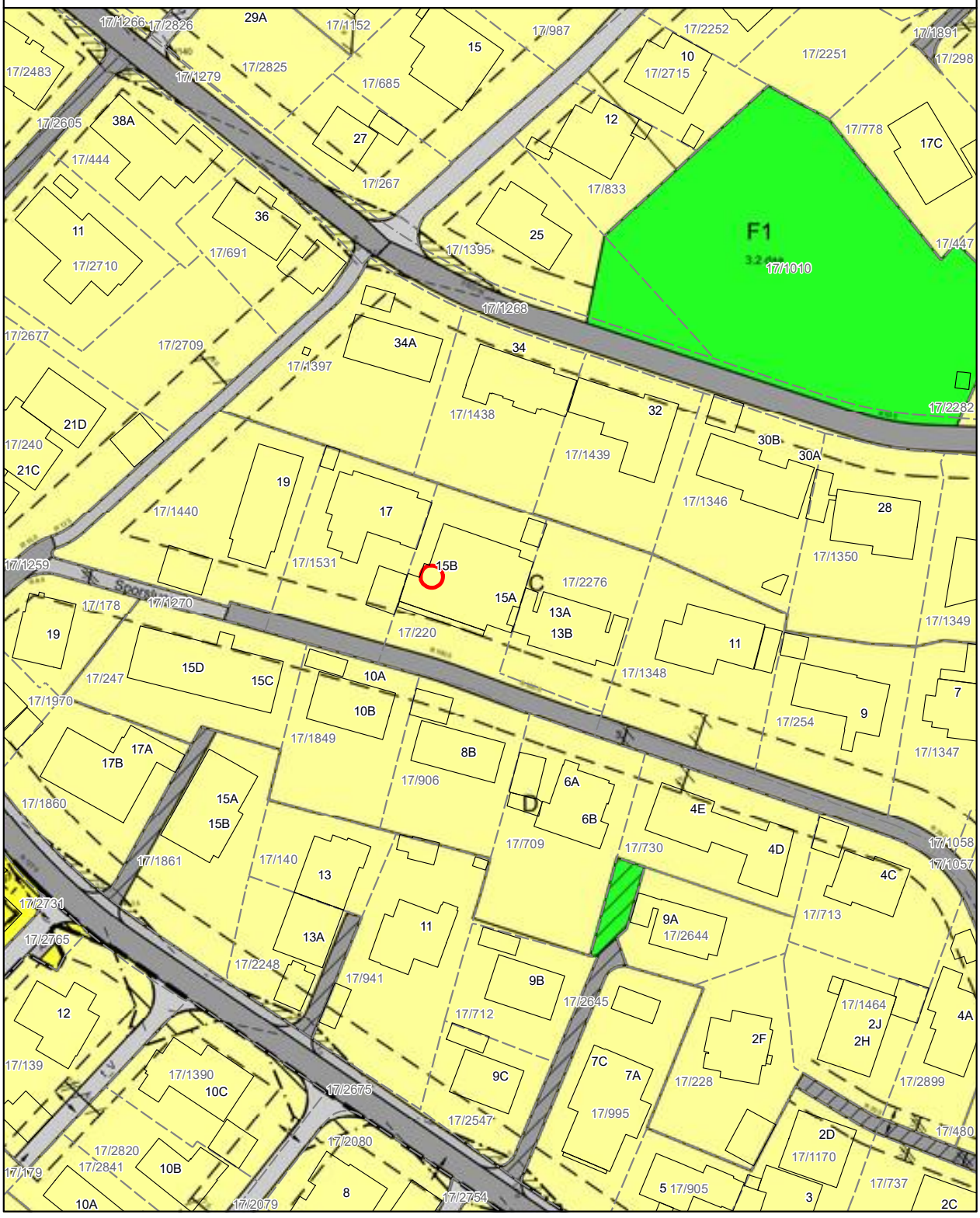
p.r. Kjell Viste
sjefingeniør

Arne Reilstad
saksbehandler

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Liveien 15B, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/220/0/1
Dato: 2026-03-27 Planident: 2004
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 27.3.2006

Stavanger kommune

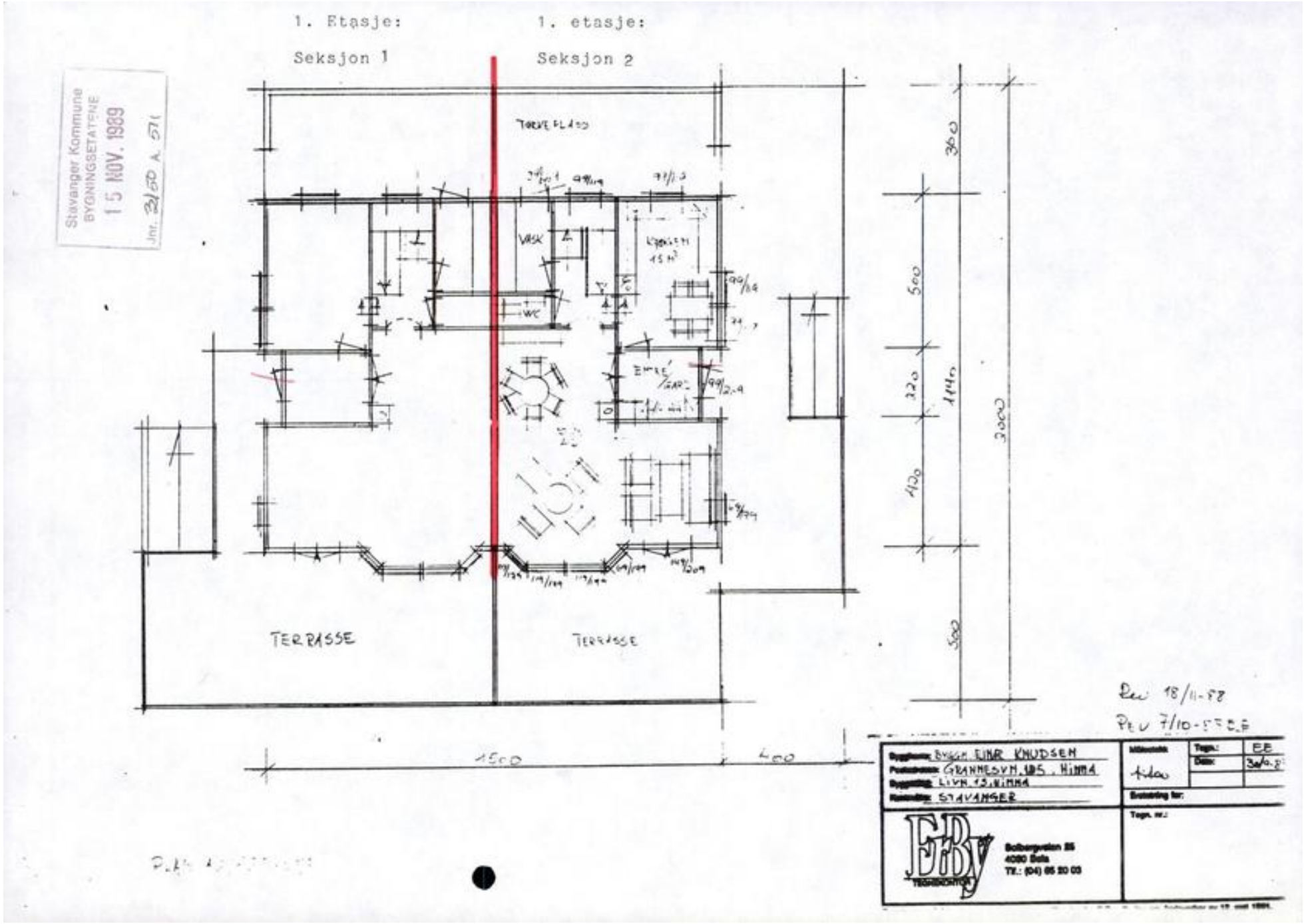


Grunnkart

Adresse: Liveien 15B, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/220/0/1
Dato: 2026-03-27
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

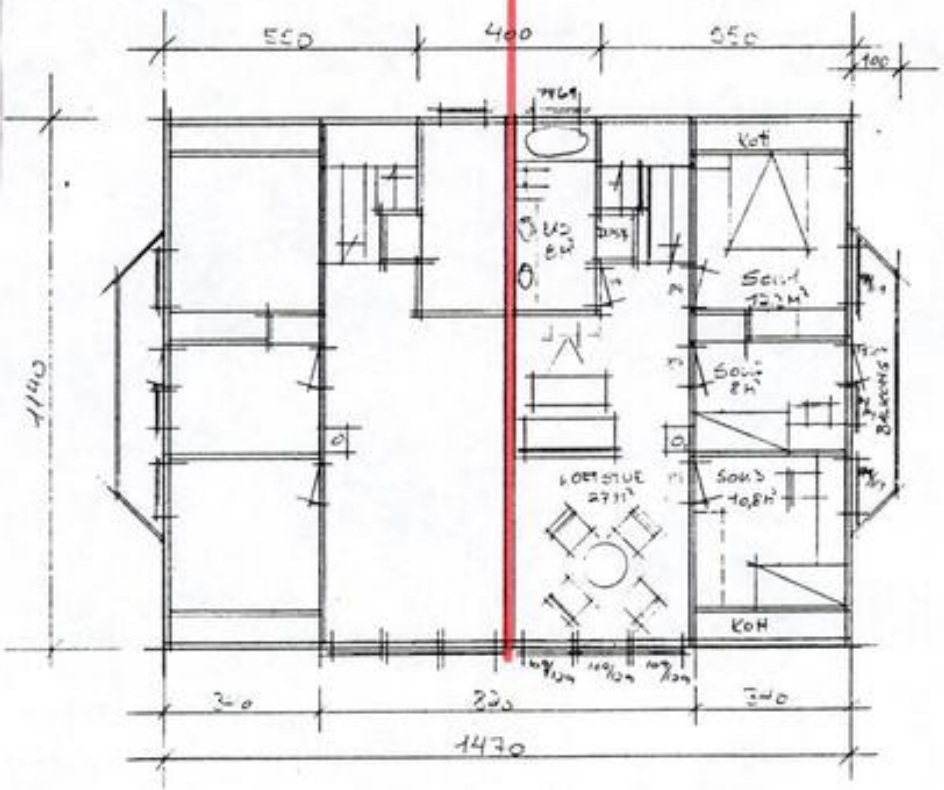



1. Etasje:
Seksjon 1
1. etasje:
Seksjon 2
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
15 NOV. 1989
Jnr. 31/89 A. 571
TERRASSE
TERRASSE
VASK
WC
360
500
320
1140
3000
430
500
1500
400
Rev 18/11-88
Rev 7/10-88
Byggherre: BYGG EINAR KNUDSEN
Prosjektnavn: GRANNESVN. 185 . HINNA
Byggested: LIVN. 13, HINNA
Kommune: STAVANGER
Målestokk: 1:50
Tegn.: EE
Dato: 30/9-88
Erstatning for:
Tegn. nr.:
FRBY TEKNIKKONTOR
Solbergveien 25
4020 Sola
Tlf.: (04) 65 20 03

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
15 NOV. 1989
Jnr. 3160 A 571

Loftsetasje:
Seksjon 1

Loftsetasje:
Seksjon 2

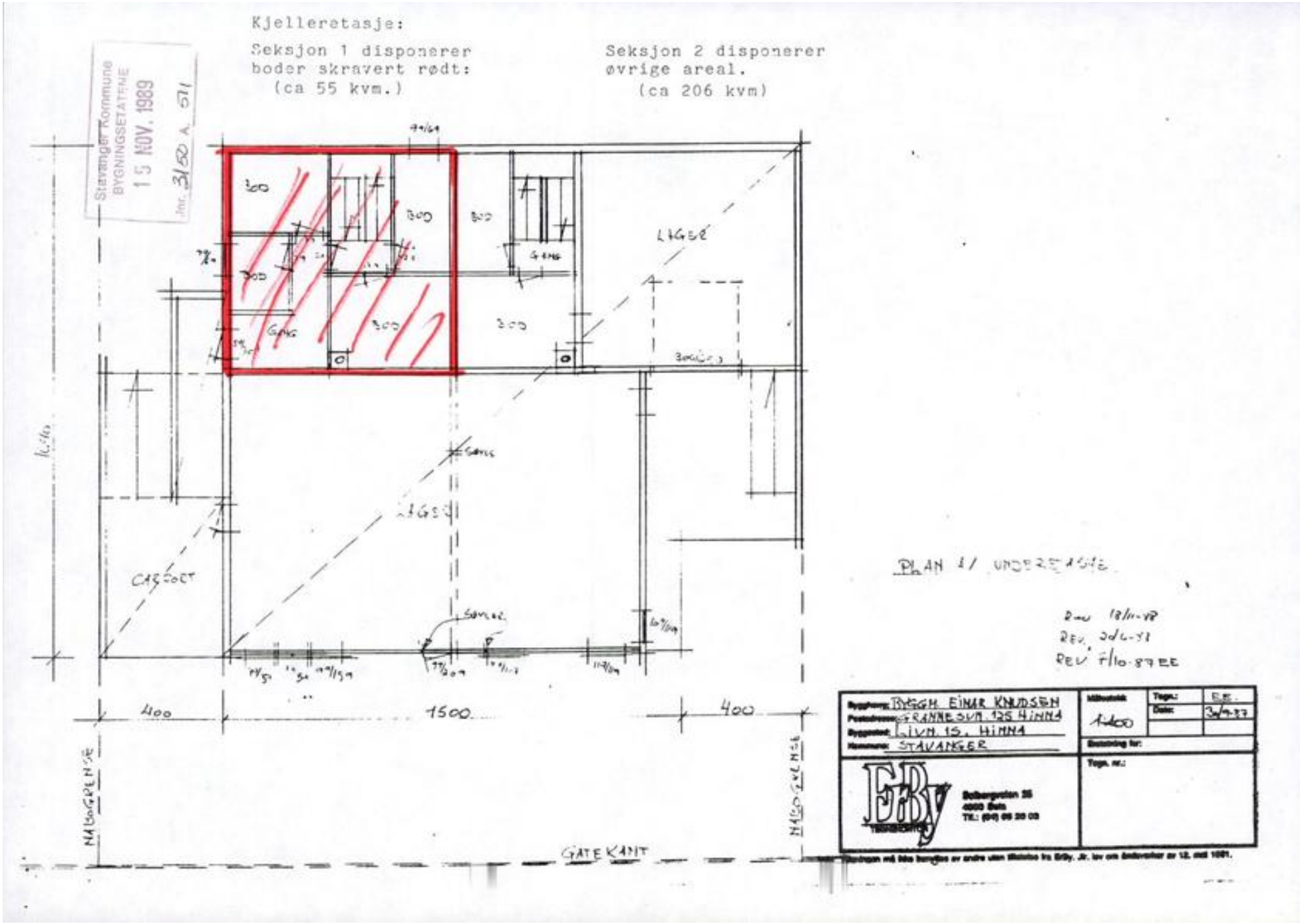


PLAN AV LOFTSETASJE

Dato 18/11-88
Rev. 7/12-88

Byggherre: BYGGH. EINAR KNUDSEN	Målestokk: 1:100	Tegn.:	EE
Parsellnavn: GRANNESVN 125, HINNA		Dato:	3/9
Byggested: LIVN. 16, HINNA			
Kommune: STAVANGER	Erstatning for:		
FrBy TEGNEKONTOR Solbergveien 25 4050 Sola TLF.: (04) 66 20 66	Tegn. nr.:		

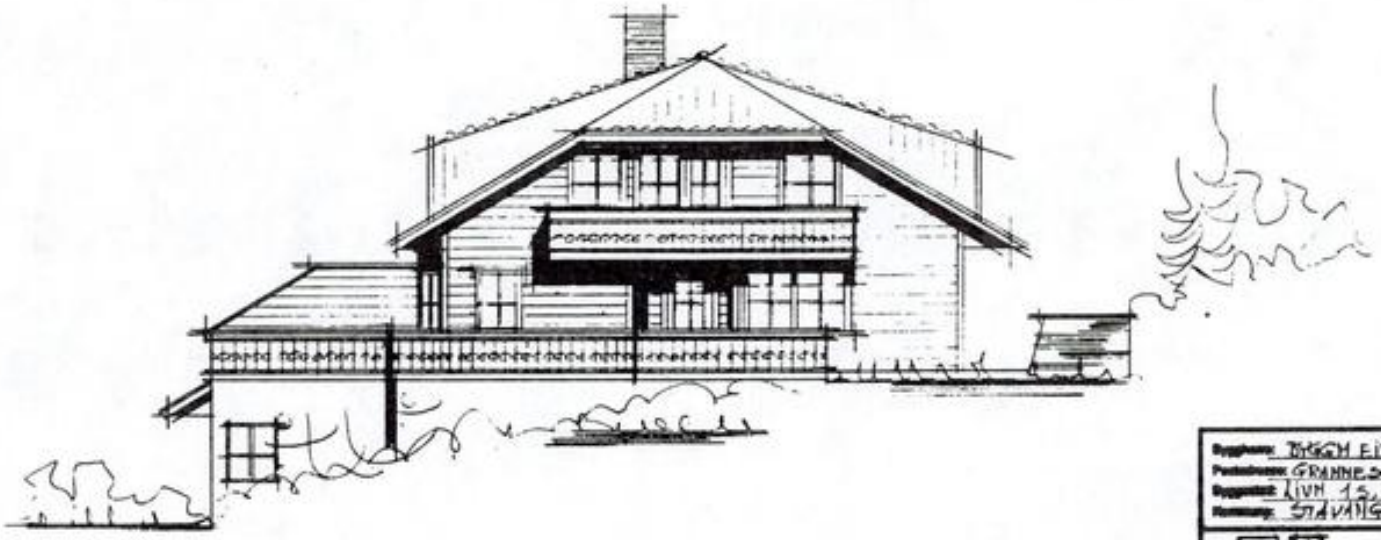
Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra FrBy. Jfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.


Kjelleretasje:
Seksjon 1 disponerer boder skravert rødt: (ca 55 kvm.)
Seksjon 2 disponerer øvrige areal. (ca 206 kvm)
Stavanger Kommune BYGNINGSETATENE 15 NOV. 1989 Inn. 3150 A. 511
LAGER
GANG
CAFÉ DET
400
1500
400
NABOGRENSE
GATEKANT
PLAN I / UNDERETASJE
Dato 18/11-88
REV. 20/6-91
REV. 7/10-89 EE
BYGGH. EINAR KNUDSEN
FRANNE SVN. 125 HINNÅ
LIVN. 15, HINNÅ
STAVANGER
1:100
Tegn.: EE
Dato: 3/8-87
FRBY TEGNEKONTOR

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
15 NOV. 1989
Jnr. 3162 A 511



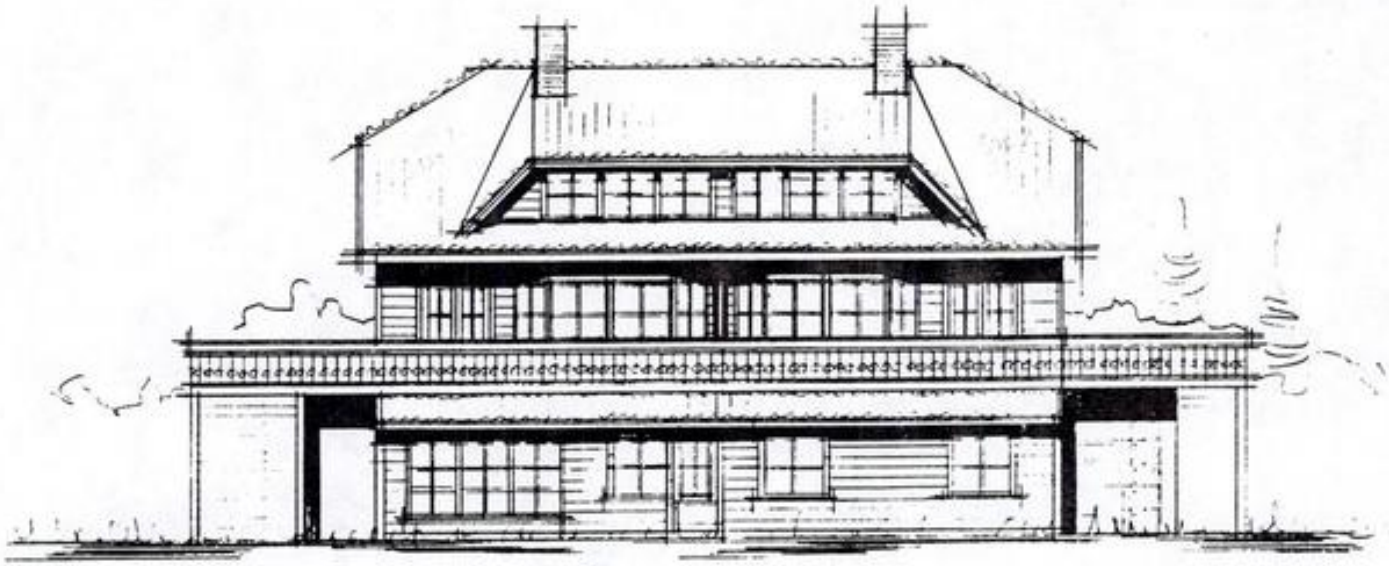
FASADE MOT NORD



Rev 15/11-88

Byggherre: BIRGIR EINAR KNUDSEN	Målestokk:	Tegn.:	EE.
Postadresse: GRANNESVN 125, HINNA		Dato:	9/10-87
Byggested: LIVN 12, HINNA			
Kommune: STAVANGER	Endring for:		
FEIBY TEGNEKONTOR Solborgveien 25 4020 Sola Tlf.: (04) 65 20 03	Tegn. nr.:		

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
15 NOV. 1989
Jnr. 3150 A. 511



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

Dato 18/11-88

Byggherre: BYGGM. EINAR KNUDSEN Postadresse: GRANNEGLIA 125, HINNA Byggested: LIVM. 15 HINNA Kommune: STAVANGER	Målestokk: 1:100	Tegn.: EE Dato: 7/10-	
		Erstatning for:	
ERBY TEGNEKONTOR Solbergveien 25 4080 Bøle Tlf.: (04) 65 20 03		Tegn. nr.:	

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra ErBy. Jf. lov om åndsverker av 12. mai 1961.

Velkommen til

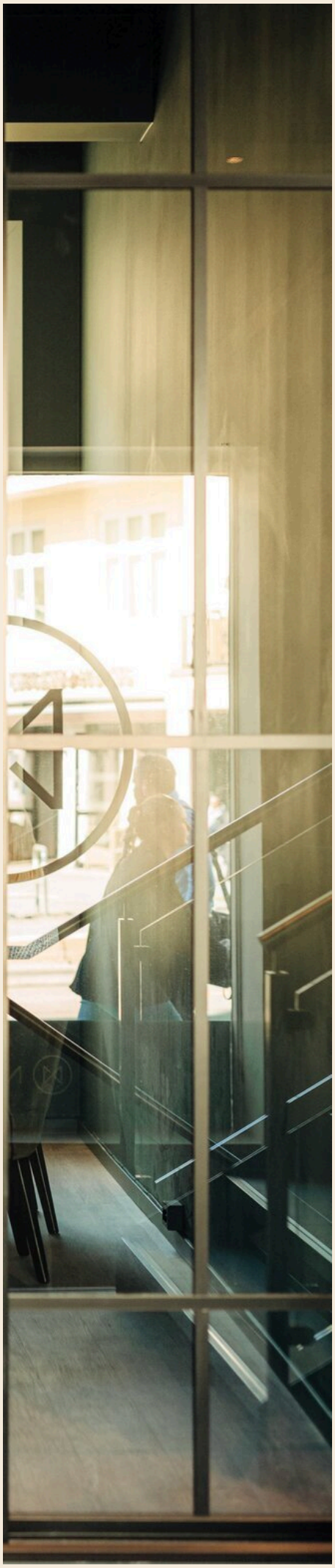
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.

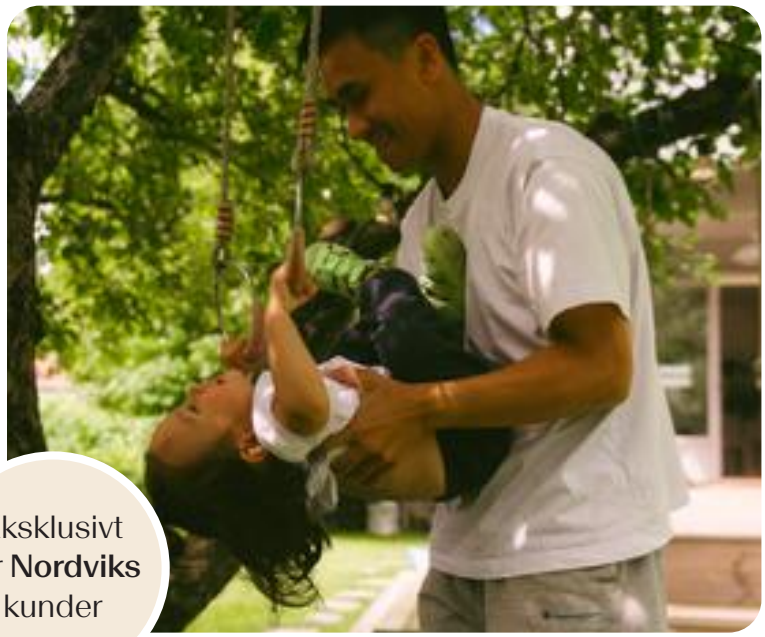


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0209/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Liveien 15B 4018 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 17, bnr 220, 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616