NORDVIK

Almenningsgata 6

4 soverom | 128 kvm | Enebolig



Velkommen til

Almenningsgata 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende bolig i hjertet av Stavanger | 4 soverom | Hage | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
BRA-i	**128 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1840**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Almenningsgata 6 ligger i hjertet av attraktive Stavanger, et av byens mest sjarmerende og historiske områder. Her bor man omgitt av idylliske brosteinsgater, velbevarte trehus og en unik atmosfære som kombinerer kulturhistorie med moderne byliv. Fra boligen er det kort gangavstand til Stavanger sentrum med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Beliggenheten byr også på nærhet til Vågen, sjøpromenaden og flere hyggelige grøntområder, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo.

- Lys stue med gode møbleringsmuligheter
- Flere fleksible rom med mange bruksmuligheter
- Fire soverom
- Egen hage med hyggelig uteplass
- Flere boder for ekstra oppbevaring
- Kort gangavstand til sentrum
- Bolig med sjel og karakter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm















Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 85 kvm







Soverom 3.





Soverom 4.

Soverom 5 (ikke godkjent for varig opphold)





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0186/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER
Gnr 55, bnr 13 (ideell andel 1/1) / Gnr 55, bnr 1836 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Jarle Dregelid

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 540,- (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
1840

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 131 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré/gang, fire soverom, kott, bad/vaskerom, toalettrom
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 85 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, stue, kjøkken, bod 1, bod 2, bod 3 (ikke målbar)
Total BRA: 46 kvm.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen

Innhold
1 etasje: Entré/gang, fire soverom, kott, bad/vaskerom, toalettrom
2 etasje: Gang, stue, kjøkken, bod 1, bod 2, bod 3 (ikke målbar)

Standard
2. etasje:
Lys og innbydende stue med flere vindusflater som gir godt naturlig lysinnslipp og skaper en lun og hjemmekoselig atmosfære. Spisestuen har gode møbleringsmuligheter med plass til spisebord. Praktisk kjøkken med god benkeplass og rikelig med oppbevaringsmuligheter. Etasjen inneholder også ett soverom.

1. etasje:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte adkomst til badet. Badet er flislagt og utstyrt med hjørnedusj, romslig servantinnredning, speilskap, opplegg for vaskemaskin og behagelige varmekabler på gulv. Etasjen rommer i tillegg tre soverom som gir fleksible bruksmuligheter for familie, gjester eller hjemmekontor. (det er kun 3 soverom som er godkjent for varig oppbevaring) Funksjonelt gjestetoalett og et innbydende inngangsparti med naturlig lysinnslipp og gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt synlig bjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har en eldre teglsteinspipe. Pipen er permanent plombert og tatt ut av bruk. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås. Boligen har naturlig ventilasjon. OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 plassert i umålbar bod i 2. Etasje. 230 Volts IT anlegg med jordfeilautomater og overspenningsvern.

Parkering
Sone/gate parkering

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd et nytt bad i 1. etg. av Rørlegger B. Hodnefjell i 2015. Teknisk rom i 2. etg.ble malt, det ble bygget kasse rundt bereder, vindu på rom montert, teknisk anlegg demontert ved egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger B.Hodnefjell. Bygget nytt bad i 1.etg. i 2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger B.Hodnefjell. Bygget nytt bad i 1.etg. i 2015

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod ble bygget av Jåttå Videregående skole i 2015. Malt fasade rundt 2015 på egeninnsats. Noen takheller ble blåst bort under en storm(tror det var i 2015) og nye ble lagt på plass av firma. husker ikke navn på firmaet. Takrenner ble byttet ut av Stavanger Blikk i 2022. lekkasje rundt pipe og blikk til pipe ble utbedret i 2025 av
Johnsen & Sønner.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er byttet sikringer at Runestad Elektro. montert nye sikringer for bad og til kjøkken. noe av elektrisk anlegg er demontert. tror dette var i 2013/2014 div. arbeid på egeninnsats. Finner ikke samsvarserklæring. Rogaland elektro har hatt kontroll av anlegget i 2025 og utbedret feil de fant.
Samsvarserklæring for det kan fremvises

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget et nytt bad. toalett og vask er demontert fra tidligere toalettrom rørlegger B.Hodnefjell. oppvaskmaskin og kjøkkenvask er montert ved egeninnsats. (tror dette var i 2015)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bolig ble bruksendret fra næring til Bolig ved hjelp av Tekna Consult. Arbeidet som ble utført var bygge nytt bad 1.etg. av rørlegger B. Hodnefjell og ny bod utendørs av Jåttå videregående Skole. arbeid fra 2014- 2016.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vannmåler fra Stavanger kommune

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Div. male og sparkelarbeid og bygget lettvegger på egeninnsats. Kjøkken montert på egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2017. Ja.

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

Ja
Beskriv: Toalettsete er løst på badet. Taket og bjelker på badet må utbedres da malingen flasser av. mulig ikke våtromsmaling. lekkasje under avløpet til vasken på toalettet om det kommer mye vann.

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: ikke ildsted. pipe er ikke kontrollert

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Jordfeil og andre feil som ble avdekket under kontroll i 2025.De feileine er utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Generelt mye skjevheter i huset da det er fra 1850

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Avløp til vask på toalett lekker ved mye vann.

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: Sølvkre, borebiller og maur.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg, men det er demontert.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2013

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Oppgradering av Nytorget er under arbeid. Mediagården har varslet fasadeendring

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?
Ja
Beskriv: Rett til boligsoneparkering tilhørende eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Selger har ikke bebodd eiendommen selv på lang tid og har begrenset med kjennskap til huset.

Det gjøres oppmerksom på at eier har meldt inn en sak til forsikringsselskapet vedrørende skadedyrbekjempelse. Angående elektrisk anlegg oppgir selger at han har funnet flere feil og anbefaler kjøper og utføre en ny kontroll av elektrisk anlegg.

Bygningssakkyndig
Helvig Takst

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:

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. renner og nedløp av lakkert metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt trevindu med 3-lags glass i umålbar bod i 2. Etasje.
Bygningen har malt hovedytterdør med enkelglass og malt 2-fløys ytterdør med enkelglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler også snøfangere på hele eller deler av taket
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur/kjeller, og fare for snøskred fra taket med skader på personer eller gjenstander. Manglende takstige medfører at feier kan nekte adkomst for tilsyn og

feiing.
Tiltak:
Det må etableres løsninger som leder takvannet bort fra grunnmuren, og det må monteres typegodkjent takstige/feiertrinn fram til pipen.
Monteringsbehov for snøfangere bør vurderes av sikkerhetshensyn.

- Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ikke etablert lufting i nedre kant av kledningen eller bakenforliggende luftespalte.
Konstruksjonen fremstår som lukket og uten luftemuligheter
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Konsekvens:
Manglende lufting bak kledningen begrenser veggens evne til uttørking. Dette gir forhøyet risiko for fuktansamling og skjulte råteskader i både kledning og bakenforliggende trekonstruksjon, spesielt dersom veggene i ettertid er etterisolert.
Tiltak:
Veggflatene må overvåkes jevnlig for tegn til fuktvandring eller riss/blæring i overflatebehandlingen. Etablering av forskriftsmessig luftespalte og musesperre krever omfattende tiltak, og er mest hensiktsmessig å utføre i forbindelse med en fremtidig utskifting av kledningen.

- Dører:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Hovedytterdøren har sprekker i treverket i nedre kant.
Den 2-fløyede døren tar i terskelen, er tungvinn å betjene, og går ikke i lås av seg selv ved lukking (må låses manuelt).
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Sprekkene i hovedytterdøren gir risiko for fuktopptak og materialskader i treverket. Forholdene på den 2-fløyede døren medfører redusert brukervennlighet, økt mekanisk slitasje på terskel og hengsler, samt at døren ikke holdes lukket uten manuell låsing.
Tiltak:
Hovedytterdøren må utbedres lokalt med pussing, sparkling og ny overflatebehandling i nedre kant.
Den 2-fløyede døren må justeres mekanisk i hengsler og dørblad for å fjerne subbing, og låsemekanismen/sluttstykket må justeres eller overhales slik at døren går i lås ved lukking. Utbedringer bør utføres skånsomt for å bevare det historiske preget.

- Overflater:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er registrert generell overflateslitasje på både vegger, gulv og himlinger.
Det er i tillegg påvist vesentlige skjevheter i både veggkonstruksjoner og gulvflater gjennomgående i boligen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Slitasjen reduserer den estetiske og bruksmessige kvaliteten på overflatene. Skjevhetene kan medføre utfordringer ved møblering, gi økt risiko for knirk i gulvkonstruksjoner, samt skape ujevn belastning og slitasje på overflatematerialene over tid.
Tiltak:
Slitte overflater må utbedres lokalt med nødvendig sparkling, pussing og ny overflatebehandling (maling/tapet/gulvlegging) for å oppnå normal standard.
Konstruksjonen har stått over lang tid, og full oppretting av vegger og gulv krever omfattende strukturelle inngrep som må vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig totalrenovering av rommene.

- Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
· Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Innvendig trapp mellom boligetasjene er bratt og utformet med redusert brukskomfort.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens:
Trappens bratte utforming medfører økt risiko for fall og støtskader ved ferdsel, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelsesevne.
Tiltak:
Forholdet krever ingen umiddelbare strakstiltak så lenge trappen fungerer til dagens bruk, men det må utvises forsiktighet ved ferdsel. Eventuell utskifting eller ombygging til en mer slakk trappeløsning med bedre trinnflate må vurderes ved en fremtidig renovering.

- Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er registrert eldre, malte fyllingsdører med diverse overflateskavanker og slakke låsekasser.
I tillegg tar en nyere dør til soverom i 1. etasje i terskelen ved åpning og lukking.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Forholdene medfører redusert brukskomfort og funksjonalitet i hverdagen. Slakke låsekasser gjør at dørene kan være vanskelige å holde lukket, og dørbladet som tar i terskelen skaper unødig mekanisk slitasje på materialene.
Tiltak:

De slakke låsekassene og tilhørende beslag må etterstrammes, justeres eller skiftes ut lokalt, og overflateskavanker kan utbedres ved maling. Den nyere soveromsdøren må justeres mekanisk i hengsler eller dørblad for å sikre motstandsfri funksjon.

- Første etasje bad/vaskerom- Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
· Overflaten har fuktskade
Malingen i taket over dusjnisje har begynt å slippe.
Konsekvens/tiltak
· Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
· Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
· Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Første etasje bad/vaskerom- Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er registrert bom under flisene, utvaskede flisfuger og kalkutslag i dusjsonen.
Gulvet er stedvis flatt rundt sluket, og det er målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av flis ved terskel.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Det flate partiet og kalkutslaget indikerer fuktvandring under flisene og lokal oppløsning av flislimet.
Høydeforskjellen til terskel er lavere enn dagens anbefalinger, noe som reduserer rommets bufferkapasitet ved eventuell oppstuving av vann.
Tiltak:
Dusjsonen og flisfugene må overvåkes jevnlig for tegn til forverring eller lekkasje.
Det bør vurderes å montere et dusjkabinett for å hindre direkte vannbelastning på flisene, eller det må påregnes lokal utbedring av fuger og tettesjikt i dusjsonen på sikt.

- Første etasje bad/vaskerom- Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på innredning.
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen og en nedfelt servant som er løs fra innredningen.
Det er i tillegg et knekt toalettlokk.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens:
Svellingen medfører materialmessig forringelse av innredningen, og den løse servanten gir risiko for vannlekkasje og fuktinnsig bak skroget ved bruk. Det knekte toalettlokket reduserer brukskomforten.
Tiltak:
Toalettlokket må skiftes ut. Den nedfelte servanten må rettes opp, festes og fuges på nytt med egnet sanitærsilikon mot benkeplaten for å sikre tette overganger. Fuktskadde deler av innredningen må påregnes utskiftet.

- Andre etasje kjøkken- Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med registrert slitasje på hengsler og generell overflateslitasje på skrog og fronter.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Forholdene medfører redusert brukskomfort og mekanisk funksjon i hverdagen.
Slitte hengsler gjør at skapdører kan henge skjevt eller være vanskelige å lukke helt, og overflateslitasjen reduserer den estetiske kvaliteten.
Tiltak:
Det må påregnes lokal justering eller utskifting av slitte hengsler og beslag.
På grunn av generell alder og slitasje må det påregnes lokal utbedring eller full utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tidsmessig standard på sikt.

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

- Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anle

- Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og/eller enkeltventiler i vegg. Det er montert lokalt mekanisk avtrekk på våtrom, men det foreligger ingen permanent sentral eller balansert mekanisk ventilasjonsløsning for boligen som helhet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Luftutskiftingen i oppholdsrommene er avhengig av naturlig oppdrift og temperaturforskjeller, noe som gir mindre forutsigbar ventilasjon sammenlignet med et permanent mekanisk anlegg. Dette kan føre til redusert inneklima og økt risiko for fuktopphopning i

oppholdsrom.
Tiltak:
Mekanisk avtrekk må benyttes aktivt ved bruk av våtrom. For å oppnå en permanent mekanisk løsning i hele boligen, må det etableres et balansert ventilasjonsanlegg, noe som må vurderes i forbindelse med en fremtidig renovering av boligen.

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

- Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Grunnmuren består av ujevn naturstein.
På grunn av konstruksjonens oppbygning og overflatestruktur er det ikke bygningsteknisk mulig å utføre en pålitelig visuell kontroll av eventuelle riss, sprekker eller mindre setninger i murverket
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Det foreligger risiko for skjulte svakheter eller forskyvninger i steinmassen som ikke lar seg avdekke ved en ren visuell besiktigelse.
Tiltak:
Muren må observeres over tid. Ved tegn til endringer i overliggende konstruksjoner eller dører som kniper, må muren undersøkes nærmere av en murer med kompetanse på eldre steinmurer.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er registrert et omfattende angrep av treskadende insekter i samtlige trekonstruksjoner på kaldtloftet. Flere steder er treverket så oppspist at deler av konstruksjonen mangler. Det er i tillegg påvist store sprekker i underdimensjonerte trestokker, og det er registrert enkle, lokale forsterkninger utført med moderne bindingsverk. Loftets lufting består utelukkende av én ventil i den ene gavlveggen, noe som ikke gir tilfredsstillende gjennomstrømning av luft.
Lufting i motsatt gavlvegg er ikke mulig da denne flukter med tilstøtende bygning.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Forholdene medfører en vesentlig svekkelse av takkonstruksjonens mekaniske styrke og bæreevne. Det pågående insektangrepet og det materielle tapet gir risiko for konstruksjonssvikt under belastning. Stillestående luft på grunn av mangelfull ventilasjon øker fuktbelastningen og risikoen for kondens, noe som akselererer nedbrytingen av treverket.
Tiltak:
Det må iverksettes tiltak for fullstendig bekjempelse og sanering av treskadende insekter ved bruk av godkjent skadedyrfirma. Takkonstruksjonen må gjennomgå en bygningsteknisk prosjektering, forsterkning og delvis utskifting av kvalifisert tømrer for å gjenopprette sikker bæreevne. Siden lufting i motsatt gavl ikke er mulig, må det etableres alternative lufteløsninger via raft og/eller møne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er målt vesentlige høydeforskjeller i etasjeskillerne, med 40 mm skjevhet på gulv i 1. etasje og 95 mm skjevhet på gulv i 2. etasje.
Det er i tillegg registrert spor etter aktive treskadende insekter i bjelkelaget, observert visuelt via krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak
Konsekvens:
Skjevhetene er omfattende, men er erfaringsmessig en historisk egenskap ved byggemåten og alderen på huset. Det pågående insektangrepet i krypkjelleren medfører imidlertid en kontinuerlig svekkelse av treverkets mekaniske styrke, noe som gir risiko for videre skadeutvikling i bærekonstruksjonen.
Tiltak:
Det må iverksettes tiltak for fullstendig bekjempelse og sanering av de treskadende insektene ved bruk av et godkjent skadedyrfirma for å stanse videre nedbryting av treverket.
Skjevhetene krever ingen strakstiltak eller krav til oppretting dersom konstruksjonen for øvrig er stabil, men eventuell lokal oppretting av gulvflater kan gjøres av tømrer i forbindelse med fremtidig renovering av overflater.
Kostnadsestimat er for skadedyrbekjempelse, lokal utskiftning og enkel oppretting av gulvfflater i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering av overflater. For utskiftning av bjelkelaget vil kostnadsestimatet bli betydelig høyere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Provisorisk og skjev understøtting av bjelkelag på underdimensjonerte fundamenter i krypkjeller.
Én søyle står direkte i fuktige løsmasser med påviste råteskader og aktive treskadende insekter.
Luftingen består kun av én ventilrist i ujevn natursteinsmur, og grunnen fremstår som fuktig.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens:
Forholdene svekker stabiliteten til bjelkelaget med fare for utglidning og nye setninger. Fuktfordamping fra grunnen i kombinasjon med manglende gjennomlufting gir et høyt fuktnivå som opprettholder råteutviklingen og insektangrepet.
Tiltak:
Skadde søyler må skiftes og monteres i lodd på stabile, tørre fundamenter med fuktsperre. Insektangrepet må saneres av skadedyrfirma. Det må etableres mekanisk avtrekk eller effektiv krysslufting via nye ventiler i grunnmuren for å sikre tilfredsstillende gjennomlufting.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Første etasje bad/vaskerom- Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er registrert plastsluk med synlig slukmansjett på utsiden av klemringen.
Mansjetten består av bart filtstoff som ikke er mettet eller dekket med tilstrekkelig membran
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens:
Det tørre filtstoffet fungerer som en veke som suger og leder vann direkte inn under overflatelaget.
Dette gir en pågående og kritisk risiko for fuktinnsig og alvorlige råteskader i det underliggende trebjelkelaget rundt slukkonstruksjonen.
Tiltak:
Det må iverksettes utbedring av tettesjiktet rundt sluket. Siden det er montert fliser på gulvet, krever en fullverdig og forskriftsmessig reparasjon at flisene rundt sluket hugges opp, slik at mansjetten kan tettes korrekt eller skiftes ut og mettes med ny membran før reetablering. Bruk av dusjkabinett bør vurderes som et strakstiltak for å fjerne direkte vannbelastning.
Kostnadsestimat er for lokal utbedring av membran rundt sluk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Andre etasje kjøkken- Avtrekk:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Kjøkkenventilatoren har kullfilter, men det er ingen vinduer eller andre ventilasjonsløsninger på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konsekvens:
Forholdene medfører mangel på luftutskifting ved matlaging.
Dette gir dårlig inneklima og en betydelig og uønsket fuktbelastning i rommet, noe som øker risikoen for kondens og muggsoppdannelse på overflatene.
Tiltak:
Det må etableres en tilfredsstillende ventilasjonsløsning for kjøkkenet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Første etasje toalettrom- Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Det er avvik:
Eier opplyser om at det er lekkasje i avløp under servant ved mye bruk.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
· Tiltak:
Lekkasje må lokaliseres og tettes.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det foreligger ingen utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på den ujevne natursteinsmuren, og anlegget har passert sin forventede tekniske levetid. Det er registrert mangelfull bortledning av overvann, og grunnen i krypkjelleren fremstår som direkte fuktig med påfølgende råteskader på bærende trekonstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens:
Manglende utvendig fuktsikring og dreneringsfunksjon medfører kontinuerlig fuktinnsig fra grunnen og inn i fundamentene. Dette skaper høy fuktfordamping under huset, noe som direkte opprettholder og akselererer råteutviklingen og det aktive insektangrepet i bjelkelaget.
Tiltak:
Det må påregnes utvendig oppgraving, etablering av nye drensledninger og montering av egnet utvendig fuktsikring tilpasset natursteinsmuren.
Overvann fra taknedløp må ledes i tette rør bort fra bygningskroppen.
Tiltaket må koordineres med utbedringene av søyler og ventilasjon innvendig i krypkjelleren.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Andre forhold:
- Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
· Det er avvik i rømningsveier.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger.

Eventuelt overtagelse av hvitevarer og løsøre som står i boligen, avtales direkte mellom interessent og selger Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmekabler i gulv på bad

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

Det er installert vannmåler på eiendommen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 342,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon kr. 6 286,-
- Vann og avløp kr. 3 056,-

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

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Eiendomsskatt
Kr 2 555,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 075 101,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 300 405,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94111391

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 146 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være unøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 10-200 cm eller dårligere. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Hovedtomten utgjør 124,90 kvm. I tillegg følger en tilleggs-tomt på 22 kvm, som består av deler av hagen på baksiden av eiendommen.

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

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2017. Måleresultatene viser radon nivåer som ligger vesentlig under nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m3, estimert årsgjennomsnitt på 45 Bq/m3. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Almenningsgata 6 har en særdeles sentral beliggenhet med kort gangavstand til Stavanger sentrum. Her bor du med byens pulserende tilbud rett utenfor døren, samtidig som området byr på en unik kombinasjon av sjønære omgivelser, urbant byliv og historisk sjarm.

Fra boligen er det få minutters gange til sentrumskjernen med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, kulturtilbud og servicetjenester. I nærområdet finner du også populære møteplasser som Fargegaten, Vågen, Sølvberget og flere av Stavangers mest populære serveringssteder.

Langs havnepromenaden og sjøkanten finner du flotte rekreasjonsområder som innbyr til spaserturer og aktiviteter året rundt. Området har gode kollektivforbindelser, og både togstasjon, bussknutepunkt og øvrige sentrumsfasiliteter ligger innen kort gangavstand.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til alt Stavanger har å by på.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest fra bygningens opprinnelige oppføring, 1842. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger oppført før dagens regelverk for ferdigattest ble innført.

Det foreligger ferdigattest datert 26.08.2015 for bruksendring fra næringsformål til bolig med tilhørende bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Tidligere stue og kjøkken i første etasje er innredet som to soverom, noe som anses som omdisponering fra hoveddel til hoveddel og ikke er søknadspliktig. Tidligere bad i første etasje er omgjort til WC og soverom. I andre etasje er deler av gangen tatt i bruk som soverom. Denne endringen er ikke søknadspliktig.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Reg.plan for Stavanger Aftenblad, ABC Kvartalet, St Petri kirken" med planid 1778, ikrafttredelse 12.06.2003 med arealformål bevaring av bygninger, bolig/konto, gang/sykkelvei.

Kommuneplan "Stavanger sentrum", datert 11.03.2019 med formål bevaring kulturmiljø, grønnstruktur og sentrumsformål.

Kommuneplan "Kommuneplanens arealdel 2023-2040", datert 28.06.2024 med formål bevaring kulturmiljø, sentrumsformål og friområde.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for 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 ingen heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter registrert på eiendommen.

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

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

Sefrakminne: 1103 502 13 Bolighus, Almenningsgt. 6, Bergjeland Nord (Kleppehuset)1825-1849
Tidligere funksjon: Bakeri i 1. Etg
Tilbygg/ombygging: Nye takpanner ca. 1990 og pipe mot sør

Bygningen er sefrak-merket, gul trekant. Bygninger som er Sefrak-registrert er ikke ilagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før det eventuelt gis løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. Gul trekant = ikke-meldepliktig bygg. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen, evt. Riksantikvaren ved spørsmål.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at eier har meldt inn en sak til forsikringsselskapet vedrørende skadedyrbekjempelse. Kjøper overtar alt ansvar for dette ved overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 900,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 18 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 900,- 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 23. juni 2026

Ansvarlig megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler 2
Espen Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47834200

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.

Almenningsgata 6

Nabolaget Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.)	274 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Nylund skole (1-7 kl.)	403 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Lervig skole (1-7 kl.)	316 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	442 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.)	677 elever, 36 klasser	18 min 1.4 km
Stavanger katedralskole	375 elever	7 min 0.5 km
Bergeland videregående skole	700 elever	7 min 0.5 km

Offentlig transport

Jorenholmen	Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger Sola		19 min

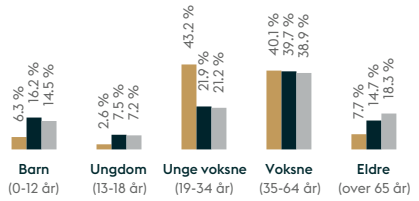
Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år)	42 barn	11 min 0.9 km
St. Svithun barnehage (1-5 år)	41 barn	12 min 1 km
Solvang barnehage (1-5 år)	83 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Økologiske Dagligvarer	2 min
Kiwi Magasin Blå	2 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stavanger sentrum/Blåsenb	3 538	1 141
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Kyviksmarka	8 min
Storhaug skole	9 min
ICON Stavanger	8 min
SATS Herbarium	12 min

«Vakreste gata i sentrum!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Uteliv
Bra 75/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Tilstandsrapport

HELVIG TAKST AS

Enebolig

Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 128 m²



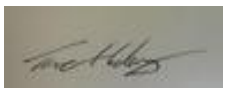
Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22413-1218 **Referansenummer:** IO8968

Foretak: HELVIG TAKST AS

HELVIG TAKST 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.

Rapportansvarlig



Tore Helvig
Uavhengig Takstingeniør
helvigtakst@gmail.com
470 28 470

HELVIG TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1842, og den bærer preg av sin høye alder med et generelt og omfattende behov for strukturell oppgradering. Det er registrert kritisk funksjonssvikt på vesentlige bygningsdeler – spesielt knyttet til fuktsikring, tettefunksjoner og aktivt insektangrep i treverk – som krever umiddelbare strakstiltak og strukturelle utbedringer for å sikre videre bæreevne. Boligen har som helhet et betydelig vedlikeholds- og renoveringsbehov for å oppnå dagens krav til tidsmessig og forskriftsmessig standard.

Enebolig - Byggeår: 1842

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
renner og nedløp av lakkert metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt trevindu med 3-lags glass i umålbar bod i 2. Etasje.
Bygningen har malt hovedytterdør med enkelglass og malt 2-fløys ytterdør med enkelglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt synlig bjelkelag.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningen har en eldre teglsteinspipe. Pipen er permanent plombert og tatt ut av bruk.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. Etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via vindusspalte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, ingen utslag på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. Etasje:
Rommet er utført med fliser på gulv, malt tapet/malt mur på vegg og malte plater i tak.
Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås.
Boligen har naturlig ventilasjon.
OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 plassert i umålbar bod i 2. Etasje.
230 Volts IT anlegg med jordfeilautomater og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjente dreneringsforhold.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, stein og murstein.
Eiendommen ligger i flatt terreng uten tegn til spesielle fuktbelastninger fra overflatevann.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll, tilstandsgrad er satt basert på forventet brukstid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

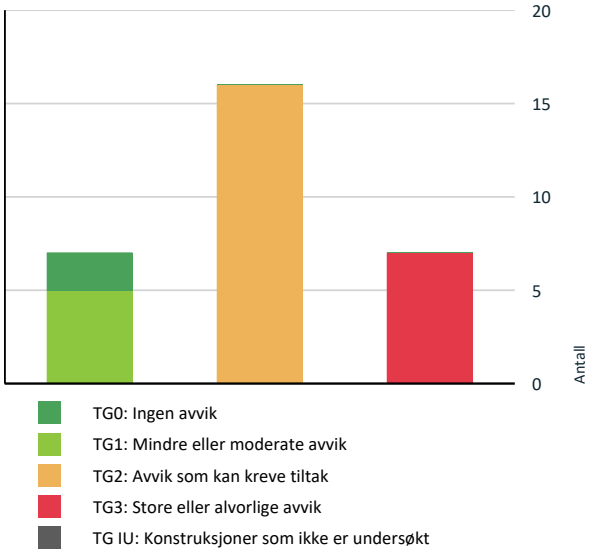
Det foreligger godkjente tegninger datert 05.03.2013.
Ved kontroll på befaringsdagen er det imidlertid registrert avvik mellom de godkjente plantegningene hos kommunen og dagens faktiske bruk og rominndeling.
Dagens bruk samsvarer ikke med offentlig godkjente tegninger, noe som medfører risiko for at endringer eller ombygginger er søknadspliktige tiltak som ikke er formelt omsøkt eller godkjent.
Eier/kjøper overtar risikoen for manglende godkjenninger, og det anbefales en gjennomgang av saksdokumentene for å avklare lovligheten, da det må påregnes å søke om ettergodkjenning dersom dagens bruk skal opprettholdes lovlig.
Rommene er beskrevet og navngitt ut fra dagens faktiske bruk på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formelt byggemeldt og godkjent på de opprinnelige plantegningene hos kommunen.

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

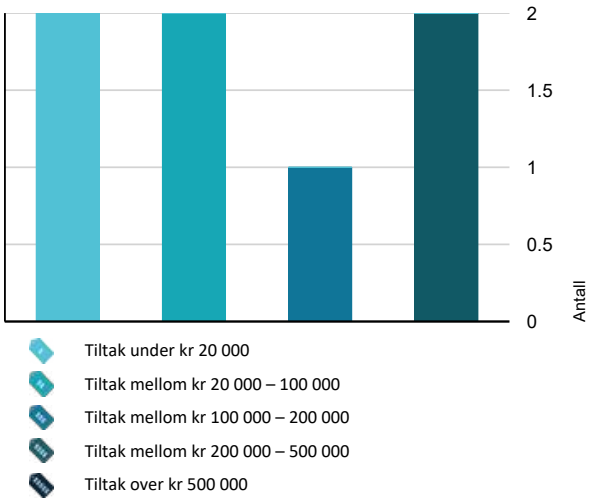
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1842

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

renner og nedløp av lakkert metall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler også snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur/kjeller, og fare for snøskred fra taket med skader på personer eller gjenstander. Manglende takstige medfører at feier kan nekte adkomst for tilsyn og feiing.

Tiltak:
Det må etableres løsninger som leder takvannet bort fra grunnmuren, og det må monteres typegodkjent takstige/feiertrinn fram til pipen.
Monteringsbehov for snøfangere bør vurderes av sikkerhetshensyn.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke etablert lufting i nedre kant av kledningen eller bakenforliggende luftespalte.
Konstruksjonen fremstår som lukket og uten luftemuligheter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens:
Manglende lufting bak kledningen begrenser veggens evne til uttørking. Dette gir forhøyet risiko for fuktansamling og skjulte råteskader i både kledning og bakenforliggende trekonstruksjon, spesielt dersom veggene i ettertid er etterisolert.

Tiltak:
Veggflatene må overvåkes jevnlig for tegn til fuktvandring eller riss/blæring i overflatebehandlingen. Etablering av forskriftsmessig luftespalte og musesperre krever omfattende tiltak, og er mest hensiktsmessig å utføre i forbindelse med en fremtidig utskifting av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert et omfattende angrep av treskadende insekter i samtlige trekonstruksjoner på kaldtloftet. Flere steder er treverket så oppspist at deler av konstruksjonen mangler. Det er i tillegg påvist store sprekker i underdimensjonerte trestokker, og det er registrert enkle, lokale forsterkninger utført med moderne bindingsverk. Loftets lufting består utelukkende av én ventil i den ene gavlveggen, noe som ikke gir tilfredsstillende gjennomstrømning av luft. Lufting i motsatt gavlvegg er ikke mulig da denne flukter med tilstøtende bygning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene medfører en vesentlig svekkelse av takkonstruksjonens mekaniske styrke og bæreevne. Det pågående insektangrepet og det materielle tapet gir risiko for konstruksjonssvikt under belastning. Stillestående luft på grunn av mangelfull ventilasjon øker fuktbelastningen og risikoen for kondens, noe som akselererer nedbrytingen av treverket.

Tiltak:
Det må iverksettes tiltak for fullstendig bekjempelse og sanering av treskadende insekter ved bruk av godkjent skadedyrfirma. Takkonstruksjonen må gjennomgå en bygningsteknisk prosjektering, forsterkning og delvis utskifting av kvalifisert tømrer for å gjenopprette sikker bæreevne. Siden lufting i motsatt gavl ikke er mulig, må det etableres alternative lufteløsninger via raft og/eller møne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt trevindu med 3-lags glass i umålbar bod i 2. Etasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med enkelglass og malt 2-fløys ytterdør med enkelglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hovedytterdøren har sprekker i treverket i nedre kant.
Den 2-fløyede døren tar i terskelen, er tungvinn å betjene, og går ikke i lås av seg selv ved lukking (må låses manuelt).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Sprekkene i hovedytterdøren gir risiko for fuktopptak og materialskader i treverket. Forholdene på den 2-fløyede døren medfører redusert brukervennlighet, økt mekanisk slitasje på terskel og hengsler, samt at døren ikke holdes lukket uten manuell låsing.

Tiltak:
Hovedytterdøren må utbedres lokalt med pussing, sparkling og ny overflatebehandling i nedre kant.
Den 2-fløyede døren må justeres mekanisk i hengsler og dørblad for å fjerne subbing, og låsemekanismen/sluttstykket må justeres eller overhales slik at døren går i lås ved lukking. Utbedringer bør utføres skånsomt for å bevare det historiske preget.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt synlig bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert generell overflateslitasje på både vegger, gulv og himlinger.
Det er i tillegg påvist vesentlige skjevheter i både veggkonstruksjoner og gulvflater gjennomgående i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasjen reduserer den estetiske og bruksmessige kvaliteten på overflatene. Skjevhetene kan medføre utfordringer ved møblering, gi økt risiko for knirk i gulvkonstruksjoner, samt skape ujevn belastning og slitasje på overflatematerialene over tid.

Tiltak:
Slitte overflater må utbedres lokalt med nødvendig sparkling, pussing og ny overflatebehandling (maling/tapet/gulvlegging) for å oppnå normal standard. Konstruksjonen har stått over lang tid, og full oppretting av vegger og gulv krever omfattende strukturelle inngrep som må vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig totalrenovering av rommene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt vesentlige høydeforskjeller i etasjeskillerne, med 40 mm skjevhet på gulv i 1. etasje og 95 mm skjevhet på gulv i 2. etasje.
Det er i tillegg registrert spor etter aktive treskadende insekter i bjelkelaget, observert visuelt via krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevhetene er omfattende, men er erfaringsmessig en historisk egenskap ved byggemåten og alderen på huset. Det pågående insektangrepet i krypkjelleren medfører imidlertid en kontinuerlig svekkelse av treverkets mekaniske styrke, noe som gir risiko for videre skadeutvikling i bærekonstruksjonen.

Tiltak:
Det må iverksettes tiltak for fullstendig bekjempelse og sanering av de treskadende insektene ved bruk av et godkjent skadedyrfirma for å stanse videre nedbryting av treverket.
Skjevhetene krever ingen strakstiltak eller krav til oppretting dersom konstruksjonen for øvrig er stabil, men eventuell lokal oppretting av gulvflater kan gjøres av tømrer i forbindelse med fremtidig renovering av overflater.

Kostnadsestimat er for skadedyrbekjempelse, lokal utskiftning og enkel oppretting av gulvfflater i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering av overflater. For utskiftning av bjelkelaget vil kostnadsestimatet bli betydelig høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har en eldre teglsteinspipe. Pipen er permanent plombert og tatt ut av bruk.
Det er ikke registrert tegn til strukturell ustabilitet eller skader på de synlige delene av murverket på befaringstidspunktet.



Bildet viser at pipeløp er plombert. Bilde tatt fra feielukeåpning.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Provisorisk og skjev understøtting av bjelkelag på underdimensjonerte fundamenter i krypkjeller.
Én søyle står direkte i fuktige løsmasser med påviste råteskader og aktive treskadende insekter.
Luftingen består kun av én ventilrist i ujevn natursteinsmur, og grunnen fremstår som fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Forholdene svekker stabiliteten til bjelkelaget med fare for utglidning og nye setninger. Fuktfordamping fra grunnen i kombinasjon med manglende gjennomlufting gir et høyt fuktnivå som opprettholder råteutviklingen og insektangrepet.

Tiltak:
Skadde søyler må skiftes og monteres i lodd på stabile, tørre fundamenter med fuktsperre. Insektangrepet må saneres av skadedyrfirma. Det må etableres mekanisk avtrekk eller effektiv krysslufting via nye ventiler i grunnmuren for å sikre tilfredsstillende gjennomlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig trapp mellom boligetasjene er bratt og utformet med redusert brukskomfort.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Trappens bratte utforming medfører økt risiko for fall og støtskader ved ferdsel, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelsesevne.

Tiltak:
Forholdet krever ingen umiddelbare strakstiltak så lenge trappen fungerer til dagens bruk, men det må utvises forsiktighet ved ferdsel. Eventuell utskifting eller ombygging til en mer slakk trappeløsning med bedre trinnflate må vurderes ved en fremtidig renovering.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert eldre, malte fyllingsdører med diverse overflateskavanker og slakke låsekasser.
I tillegg tar en nyere dør til soverom i 1. etasje i terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene medfører redusert brukskomfort og funksjonalitet i hverdagen. Slakke låsekasser gjør at dørene kan være vanskelige å holde lukket, og dørbladet som tar i terskelen skaper unødig mekanisk slitasje på materialene.

Tiltak:
De slakke låsekassene og tilhørende beslag må etterstrammes, justeres eller skiftes ut lokalt, og overflateskavanker kan utbedres ved maling. Den nyere soveromsdøren må justeres mekanisk i hengsler eller dørblad for å sikre motstandsfri funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Malingen i taket over dusjnisje har begynt å slippe.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom under flisene, utvaskede flisfuger og kalkutslag i dusjsonen.
Gulvet er stedvis flatt rundt sluket, og det er målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det flate partiet og kalkutslaget indikerer fuktvandring under flisene og lokal oppløsning av flislimet.
Høydeforskjellen til terskel er lavere enn dagens anbefalinger, noe som reduserer rommets bufferkapasitet ved eventuell oppstuving av vann.

Tiltak:
Dusjsonen og flisfugene må overvåkes jevnlig for tegn til forverring eller lekkasje.
Det bør vurderes å montere et dusjkabinett for å hindre direkte vannbelastning på flisene, eller det må påregnes lokal utbedring av fuger og tettesjikt i dusjsonen på sikt.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert plastsluk med synlig slukmansjett på utsiden av klemringen.
Mansjetten består av bart filtstoff som ikke er mettet eller dekket med tilstrekkelig membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Det tørre filtstoffet fungerer som en veke som suger og leder vann direkte inn under overflatelaget.
Dette gir en pågående og kritisk risiko for fuktinnsig og alvorlige råteskader i det underliggende trebjelkelaget rundt slukkonstruksjonen.

Tiltak:
Det må iverksettes utbedring av tettesjiktet rundt sluket. Siden det er montert fliser på gulvet, krever en fullverdig og forskriftsmessig reparasjon at flisene rundt sluket hugges opp, slik at mansjetten kan tettes korrekt eller skiftes ut og mettes med ny membran før reetablering. Bruk av dusjkabinett bør vurderes som et strakstiltak for å fjerne direkte vannbelastning.

Kostnadsestimat er for lokal utbedring av membran rundt sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slukmansjett er ikke mettet med membran.



Sluk ved vaskemaskin.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen og en nedfelt servant som er løs fra innredningen.
Det er i tillegg et knekt toalettlokk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Svellingen medfører materialmessig forringelse av innredningen, og den løse servanten gir risiko for vannlekkasje og fuktinnsig bak skroget ved bruk. Det knekte toalettlokket reduserer brukskomforten.

Tiltak:
Toalettlokket må skiftes ut. Den nedfelte servanten må rettes opp, festes og fuges på nytt med egnet sanitærsilikon mot benkeplaten for å sikre tette overganger. Fuktskadde deler av innredningen må påregnes utskiftet.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via vindusspalte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, ingen utslag på fukt.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med registrert slitasje på hengsler og generell overflateslitasje på skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene medfører redusert brukskomfort og mekanisk funksjon i hverdagen.
Slitte hengsler gjør at skapdører kan henge skjevt eller være vanskelige å lukke helt, og overflateslitasjen reduserer den estetiske kvaliteten.

Tiltak:
Det må påregnes lokal justering eller utskifting av slitte hengsler og beslag.
På grunn av generell alder og slitasje må det påregnes lokal utbedring eller full utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tidsmessig standard på sikt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har kullfilter, men det er ingen vinduer eller andre ventilasjonsløsninger på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene medfører mangel på luftutskifting ved matlaging.
Dette gir dårlig inneklima og en betydelig og uønsket fuktbelastning i rommet, noe som øker risikoen for kondens og muggsoppdannelse på overflatene.

Tiltak:
Det må etableres en tilfredsstillende ventilasjonsløsning for kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. Etasje.
Rommet er utført med fliser på gulv, malt tapet/malt mur på vegg og malte plater i tak.
Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at det er lekkasje i avløp under servant ved mye bruk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Tiltak:

Lekkasje må lokaliseres og tettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Rapporten omfatter ikke en fullstendig rørteknisk kontroll.
Det anbefales undersøkelse av autorisert rørlegger for vurdering av anleggsutførelse og lovlighet.

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

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



Stoppekran plassert i kott under trapp i 1. Etasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås.
Avløpsrør er stort sett innebygget og derfor ikke tilgjengelige for kontroll.
Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av rørenes alder.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og/eller enkeltventiler i vegg. Det er montert lokalt mekanisk avtrekk på våtrom, men det foreligger ingen permanent sentral eller balansert mekanisk ventilasjonsløsning for boligen som helhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Luftutskiftingen i oppholdsrommene er avhengig av naturlig oppdrift og temperaturforskjeller, noe som gir mindre forutsigbar ventilasjon sammenlignet med et permanent mekanisk anlegg. Dette kan føre til redusert inneklima og økt risiko for fuktopphopning i oppholdsrom.

Tiltak:
Mekanisk avtrekk må benyttes aktivt ved bruk av våtrom. For å oppnå en permanent mekanisk løsning i hele boligen, må det etableres et balansert ventilasjonsanlegg, noe som må vurderes i forbindelse med en fremtidig renovering av boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 plassert i umålbar bod i 2. Etasje.

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

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

Elektrisk anlegg

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

230 Volts IT anlegg med jordfeilautomater og overspenningsvern.

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.
   Årstall for oppgradering av sikringsskap er ikke kjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger signert og datert samsvarserklæring for:
   - Rep jordfeil i stikk kjøkken under vask 08.03.2017.
   - Utbedret el-kontroll 28.01.2025.
   - EL-arbeid i i bad 1. Etasje. Ny kurs for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Lys og vifte 28.04.2015.

   Eier opplyser om at det mangler samsvarserklæringer på diverse andre elektriske arbeider i boligen.

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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eier opplyser at det i 2025 ble utført en elkontroll av Rogaland Elektro og ettter en gjennomgang av rapporten er det noen punkt som ikke er kontrollert og noen tiltak de anbefalte som ikke er utført.
    Basert på boligens alder, opplysninger fra selger og manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringsskap plassert på vegg i kott under trapp.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjente dreneringsforhold.
Tilstandsgrad er satt basert på visuelle observasjoner i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på den ujevne natursteinsmuren, og anlegget har passert sin forventede tekniske levetid. Det er registrert mangelfull bortledning av overvann, og grunnen i krypkjelleren fremstår som direkte fuktig med påfølgende råteskader på bærende trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende utvendig fuktsikring og dreneringsfunksjon medfører kontinuerlig fuktinnsig fra grunnen og inn i fundamentene. Dette skaper høy fuktfordamping under huset, noe som direkte opprettholder og akselererer råteutviklingen og det aktive insektangrepet i bjelkelaget.

Tiltak:
Det må påregnes utvendig oppgraving, etablering av nye drensledninger og montering av egnet utvendig fuktsikring tilpasset natursteinsmuren.
Overvann fra taknedløp må ledes i tette rør bort fra bygningskroppen.
Tiltaket må koordineres med utbedringene av søyler og ventilasjon innvendig i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, stein og murstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren består av ujevn naturstein.
På grunn av konstruksjonens oppbygning og overflatestruktur er det ikke bygningsteknisk mulig å utføre en pålitelig visuell kontroll av eventuelle riss, sprekker eller mindre setninger i murverket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det foreligger risiko for skjulte svakheter eller forskyvninger i steinmassen som ikke lar seg avdekke ved en ren visuell besiktigelse.

Tiltak:
Muren må observeres over tid. Ved tegn til endringer i overliggende konstruksjoner eller dører som kniper, må muren undersøkes nærmere av en murer med kompetanse på eldre steinmurer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i flatt terreng uten tegn til spesielle fuktbelastninger fra overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll, tilstandsgrad er satt basert på forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
2015

Kommentar

Standard
Enkel standard på bygget.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Uisolert bod oppført på mark med vegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning.
Tak tekket med tegltakstein.
Ytterdør av malt tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

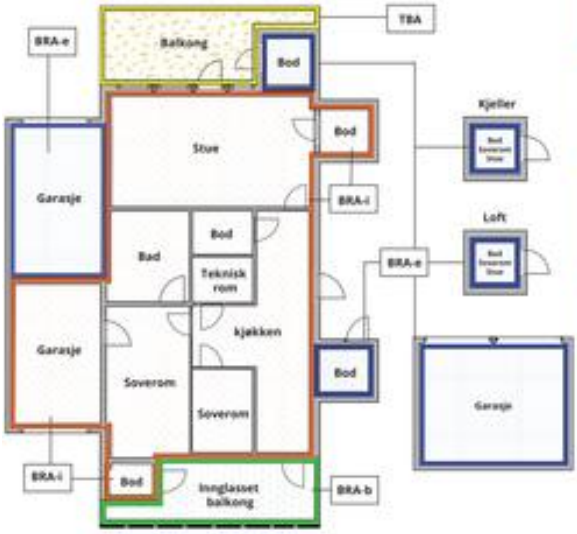
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	82			82			82
2. Etasje	46			46		20	66
SUM	**128**					**20**	**148**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, bad/vaskerom, toalettrom		
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bod 1, bod 2, bod 3 (ikke målbar)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger datert 05.03.2013.
Ved kontroll på befaringsdagen er det imidlertid registrert avvik mellom de godkjente plantegningene hos kommunen og dagens faktiske bruk og rominndeling.
Dagens bruk samsvarer ikke med offentlig godkjente tegninger, noe som medfører risiko for at endringer eller ombygginger er søknadspliktige tiltak som ikke er formelt omsøkt eller godkjent.
Eier/kjøper overtar risikoen for manglende godkjenninger, og det anbefales en gjennomgang av saksdokumentene for å avklare lovligheten, da det må påregnes å søke om ettergodkjenning dersom dagens bruk skal opprettholdes lovlig.
Rommene er beskrevet og navngitt ut fra dagens faktiske bruk på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formelt byggemeldt og godkjent på de opprinnelige plantegningene hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er ifølge eier utført arbeid av håndtverkere de siste 5årene- Elektriker, reperasjon av taklekkasje/ pipe, rørlegger, byttet takrenner.
Det foreligger ikke opplysninger om hvilke firma som har utført arbeider.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er registrert avvik knyttet til rømningsveier og forutsetninger for varig opphold i 2. etasje.
Vinduene har en utforming som gjør at den frie åpningen ikke tilfredsstiller minstekravene til rømningsvei og/eller lysinnslipp.
Flere rom, deriblant kjøkkenet, mangler vindu i sin helhet.
Eier opplyser at det ble gjort unntak fra forskrifter ved omreguleringen men dette er ikke dokumentert ovenfor takstmann.
Kjøper overtar risikoen ved eventuelle avvik.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tore Helvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	13		0	124.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Almenningsgata 6

Hjemmelshaver
Dregelid Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storhaug i Stavanger, i et etablert byområde preget av tett trehusbebyggelse fra 1800-tallet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er regulert til boligformål (eller eventuelt kombinert formål).
Området ligger i sin helhet innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen). Gjeldende retningslinjer krever at eksteriør, materialbruk, vindusutforming og farger bevares eller tilbakeføres til opprinnelig stil.
Bygningen er i tillegg SEFRAK-registrert, noe som medfører at alle utvendige endringer og vedlikeholdstiltak er søknadspliktige og krever forhåndsgodkjenning fra kommunen og Byantikvaren.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med brostein, plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig + bod datert 26.08.2015.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	22.06.2026	
3	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jarle Dregelid	9578-5993-4-2645832	2026-06-01 18:16:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
43-0186/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Jarle Dregelid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mai 2013

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: 94111391
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd et nytt bad i 1. etg. av Rørlegger B. Hodnefjell i 2015. Teknisk rom i 2. etg.ble malt, det ble bygget kasse rundt bereder, vindu på rom montert, teknisk anlegg demontert ved egeninnsats.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger B.Hodnefjell. Bygget nytt bad i 1.etg. i 2015

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger B.Hodnefjell. Bygget nytt bad i 1.etg. i 2015

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod ble bygget av Jåttå Videregående skole i 2015. Malt fasade rundt 2015 på egeninnsats. Noen takheller ble blåst bort under en storm(tror det var i 2015) og nye ble lagt på plass av firma. husker ikke navn på firmaet. Takrenner ble byttet ut av Stavanger Blikk i 2022. lekkasje rundt pipe og blikk til pipe ble utbedret i 2025 av J Johnsen & Sønner.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er byttet sikringer at Runestad Elektro. montert nye sikringer for bad og til kjøkken. noe av elektrisk anlegg er demontert. tror dette var i 2013/2014 div. arbeid på egeninnsats. Finner ikke samsvarserklæring. Rogaland elektro har hatt kontroll av anlegget i 2025 og utbedret feil de fant. Samsvarserklæring for det kan fremvises

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget et nytt bad. toalett og vask er demontert fra tidligere toalettrom rørlegger B.Hodnefjell. oppvaskmaskin og kjøkkenvask er montert ved egeninnsats. (tror dette var i 2015)

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bolig ble bruksendret fra næring til Bolig ved hjelp av Tekna Consult. Arbeidet som ble utført var bygge nytt bad 1.etg. av rørlegger B. Hodnefjell og ny bod utendørs av Jåttå videregående Skole. arbeid fra 2014-2016.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannmåler fra Stavanger kommune

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Div. male og sparkelarbeid og bygget lettvegger på egeninnsats. Kjøkken montert på egeninnsats.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2017. Ja.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Toalettsete er løst på badet. Taket og bjelker på badet må utbedres da malingen flasser av. mulig ikke våtromsmaling. lekkasje under avløpet til vasken på toalettet om det kommer mye vann.

---

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: ikke ildsted. pipe er ikke kontrollert

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jordfeil og andre feil som ble avdekket under kontroll i 2025.De feileine er utbedret.

---

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

Ja

Beskriv: Generelt mye skjevheter i huset da det er fra 1850

---

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

Ja

Beskriv: Avløp til vask på toalett lekker ved mye vann.

---

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: Sølvkre, borebiller og maur.

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg, men det er demontert.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oppgradering av Nytorget er under arbeid. Mediagården har varslet fasadeendring

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rett til boligsoneparkering tilhørende eiendommen.

---

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: Selger har ikke bebodd eiendommen selv på lang tid og har begrenset med kjennskap til huset.

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.

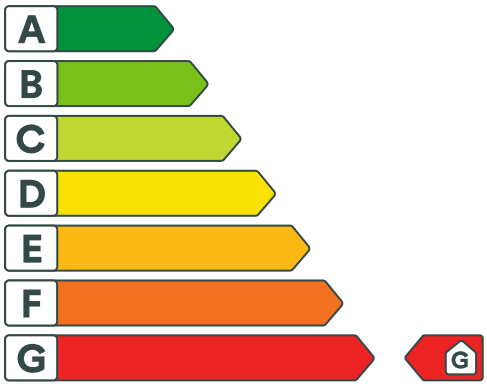
Oppdragsnummer: 43-0186/26

enova

Energiattest



Adresse **Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312946**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4507908**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1840**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **537,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **447,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 284 kWh**



Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER

Detaljering

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

Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

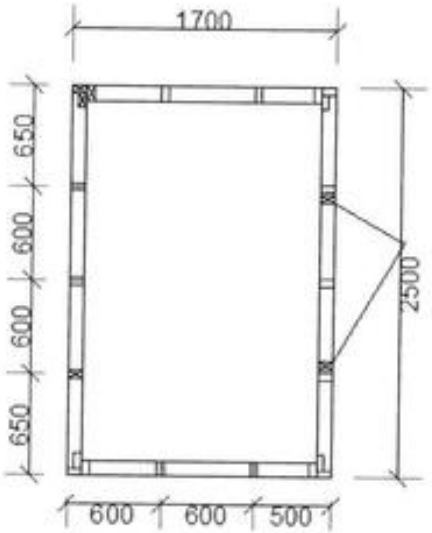
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

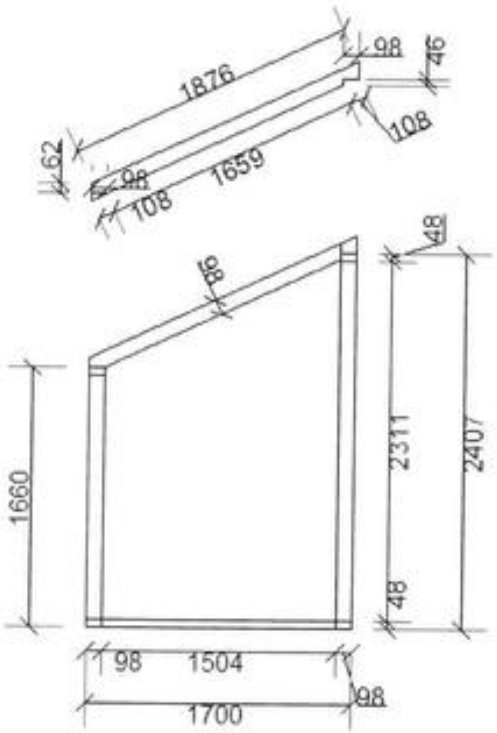
Sykkelbod Jarle Dregelid

E-1

Plan og snitt



plan



snitt

Pluss bjelkelag og takstein blir totalhøyde ca. 2,9 meter

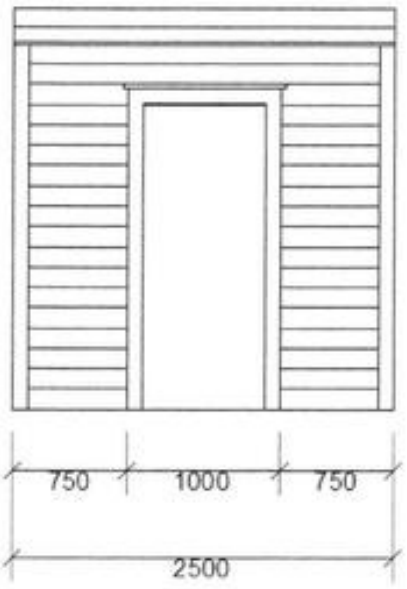
Takutstikk ved raft er 5cm : sperrefot er 3cm utfor kledning +tykkelse av stubor 19mm =5cm

Sperr i topp er 1cm utfor kledning + dekkbor

Vindskier tilpasses takstein , ca 10-11 cm over takstein +vannbor inn på takstein

Sykkelbod Jarle Dregelid

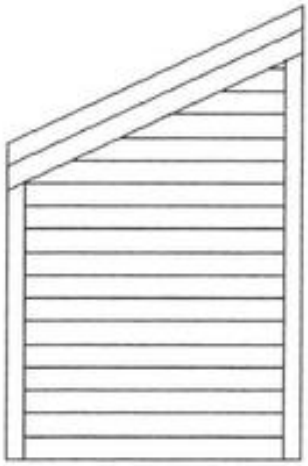
Fasader

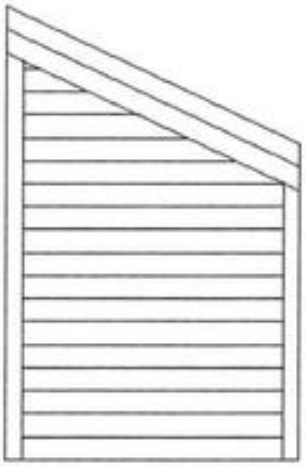




Dør til bod skal være med fiskebeinsmønster

takrenne skal være i sink





E2





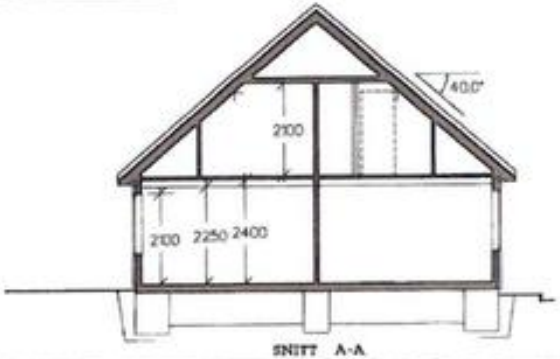
Bruksendring

Bruksendring

STAVANGER KOMMUNE
Servicetorget
Dato: 05 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



B=3800 H=1900
ALLE MÅL ER (CA)
GJELDER HELE BOLIG



	BRA
Hovedplan	82,86
Etg.plan	56,50
Sum 1 =	139,36

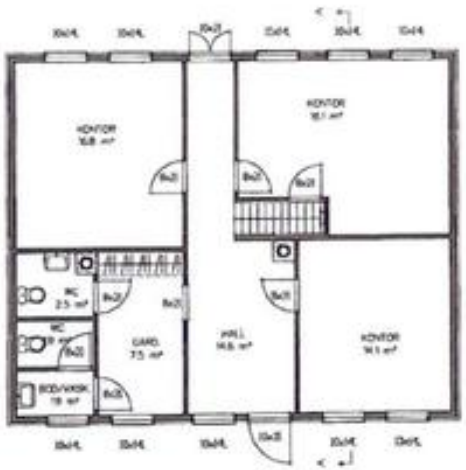
GRUNNFLATE = 88,86 KVM
BYA = 95,70 KVM

TEGNINGEN VISER FORSLAG TIL ENDRING AV ROMINNDELING, SLIK AT FORSKRIFTENE KAN FØLGES SA LANGT DETTE ER PRAKTISK MULIG.

BOLIG :	G.NR: 55 B.NR: 13		
PLANER / SNITT	ALMENNINGSGATA 6 4013 STAVANGER		
Tegningsnavn: FREMTIDIG BOLIG	TEGN.	BSTVD	TEGNINGS NR. 102
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR. CP271
	DATO	05.11.12	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN UTTRYKKELIG AV ARKITEKTEN SIN TILTANDSAVTALE SKRIFTLIG TILLATELSE

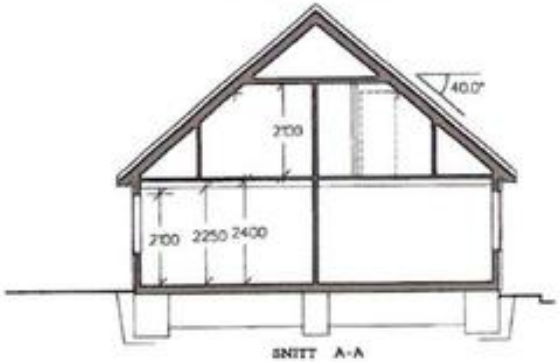
E1



PLAN LETASJE



PLAN LOFT



SNITT A-A

	BRA
Hovedplan	82.85
Etasjer	56.20
Sum 1 etasje	139.36
GRUNNFLATE = 68.85 KVM	
BYA = 95.73 KVM	

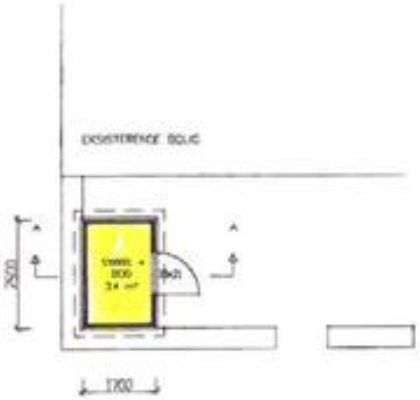
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 MAR 2013
Saksnr. Løpenr.
Avd. Arkivkode

NAVÆRENDE BYGNING ER DEFINERT SOM NÆRINGSBYGG OG FREMSTÅR SLIK DENNE TEGNING VISER

BOLIG :	GNR: 55 BNR: 13		
PLANER / SNITT	ALMENNINGSGATA 6 4013 STAVANGER		
Tegningsnavn: NAVÆRENDE BYGNING	TEGN.	BSTVO	TEGNINGS NR. 101
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR. CP781
	DATO	06.11.12	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE AV ARKITEKT SOM TILHØRER NGL PRISMEDLEM

E3

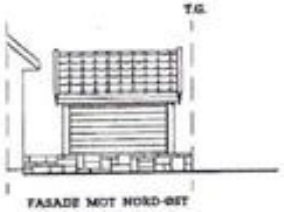












STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 MAR 2013
Sak: Jnr:
Avd: Arkivkode:

BOD:	G.NR: 55 B.NR: 13		
	ALMENNINGSGATA 6 4013 STAVANGER		
Tegningsnavn: SYKKELBOD+REDSK.	TEGN.		TEGNINGS NR. 102
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR. 1298
	DATO	07.JUL.12	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES TIL UTENFORSTÅENDE UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA ARKITEKT

Tegn. nr. 5

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
- 2 FEB. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Almenningsgt. 6

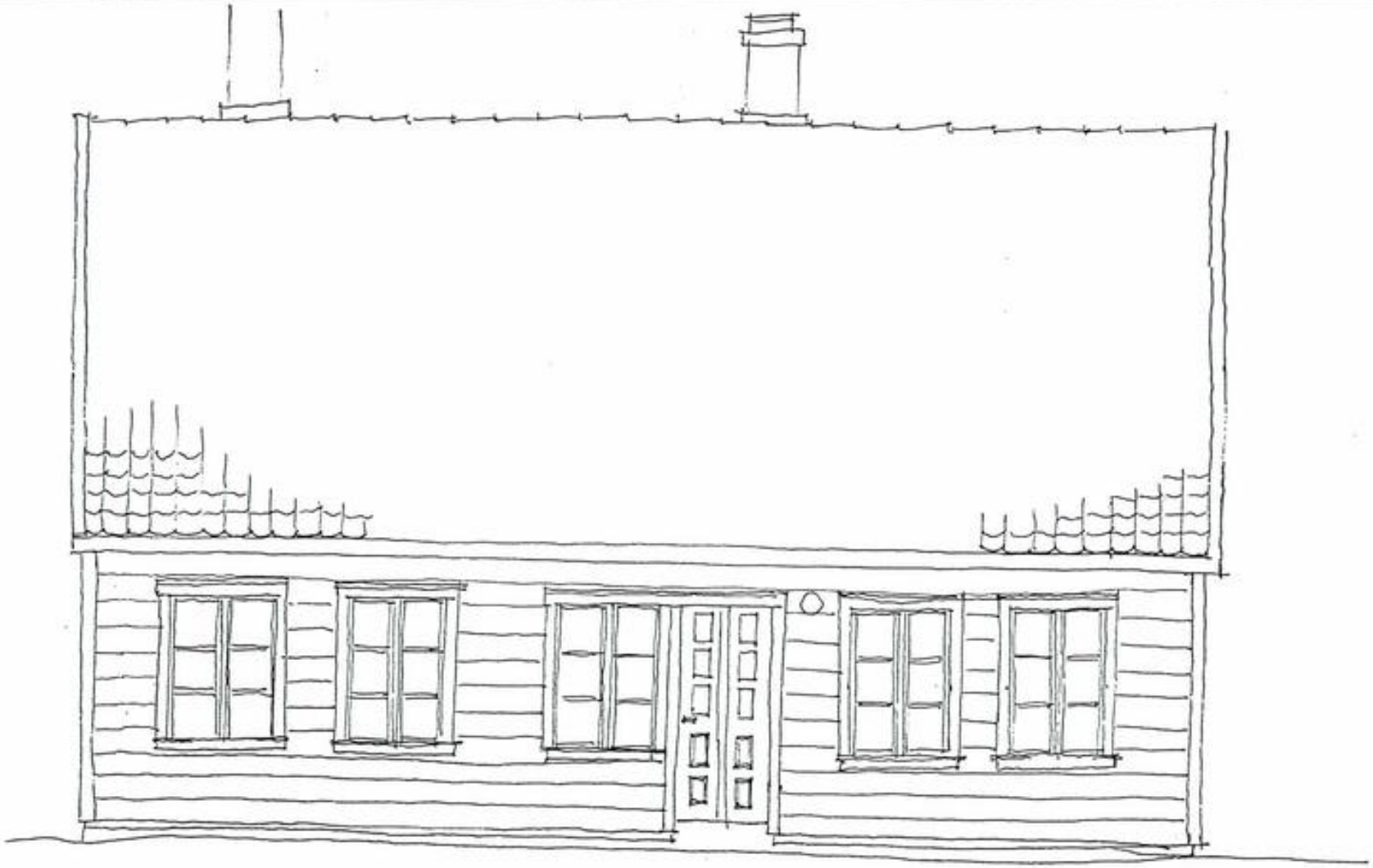
VINDUER I ARK +
KORR. VINDU V/DØR. 01.02.95

ALMENNINGSGATA 2 - 4 - 6

FASADER

mot Almenningsgt.(sør-øst)

MALESTOKK 1:50



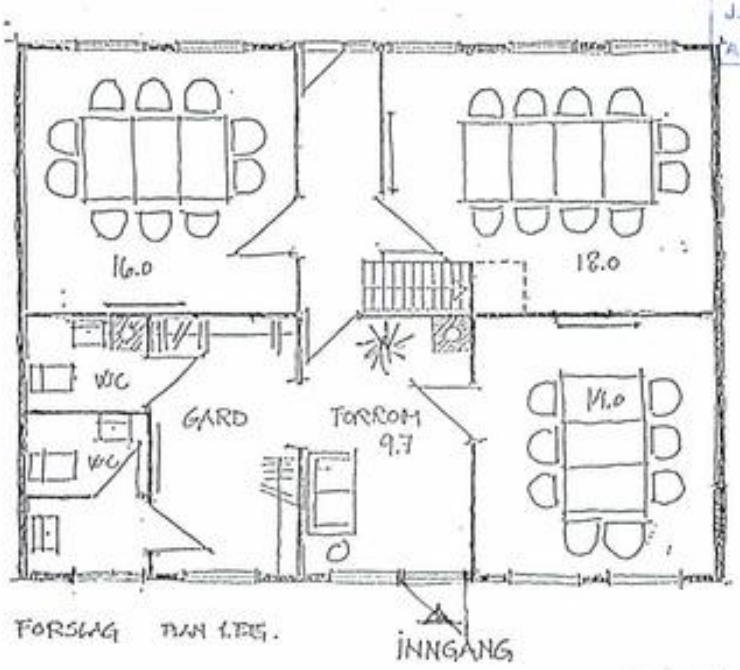
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
- 2 FEB. 1995
SAK ID

ALMENNINGSGATA 6
FASADE MOT PARKERINGSPL.
MÅLESTOKK 1:50 01.02.95

LEIV NES ARKITEKTER A.S.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. UTVIKLING
- 2 FEB. 1995
J.nr. S. ID
Ark.nr.

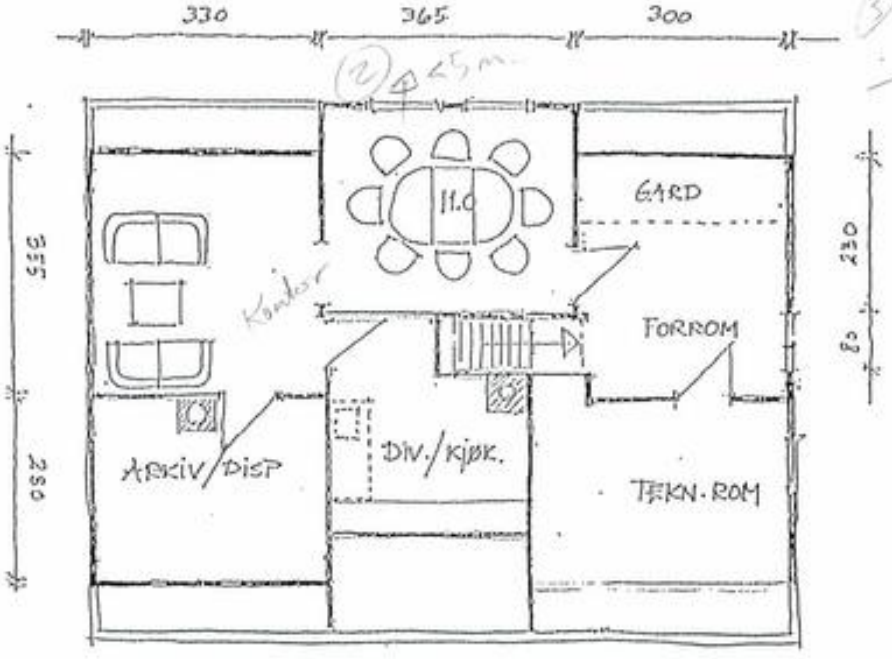
ALLMENNINGSGT.



FORSLAG PLAN 1.ETG.

1) Etg.dalle B30

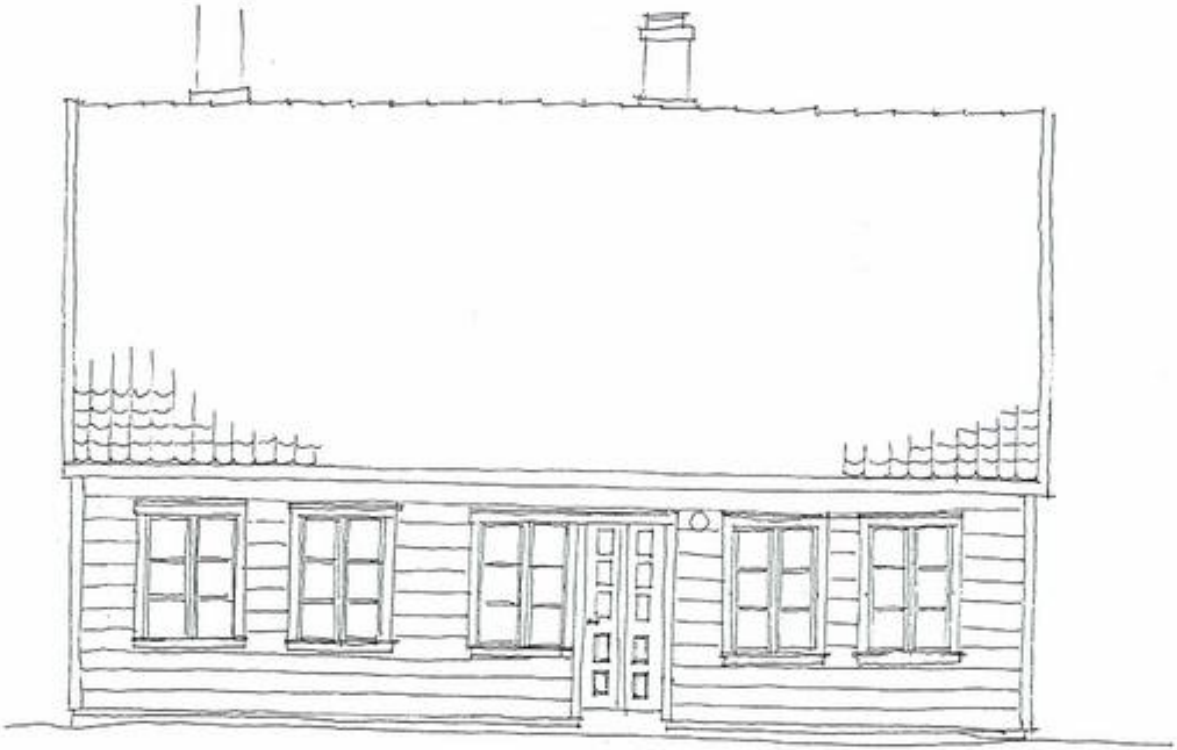
3) Sikkerhetsrekkverk



FORSLAG - PLAN 2.ETG.

FORSLAG OMBYGGING – STAVANGER AFTENBLAD
PLAN ALLMENNINGSGT 6
SKISSE 1:100 18.10.94
LEIV NES ARKITEKTER A.S.

KORR 01.12.94 (2.ETG)
KORR. 19.10.94 (WC)
KORR 01.02.95 (FLYTTING AV VINDU I TORROM WC)



ALMENNINGSGATA 6
FASADE MOT PARKERINGSPL.
MÅLESTOKK ~~1:50~~ 01.02.95

LEIV NES ARKITEKTER A.S.

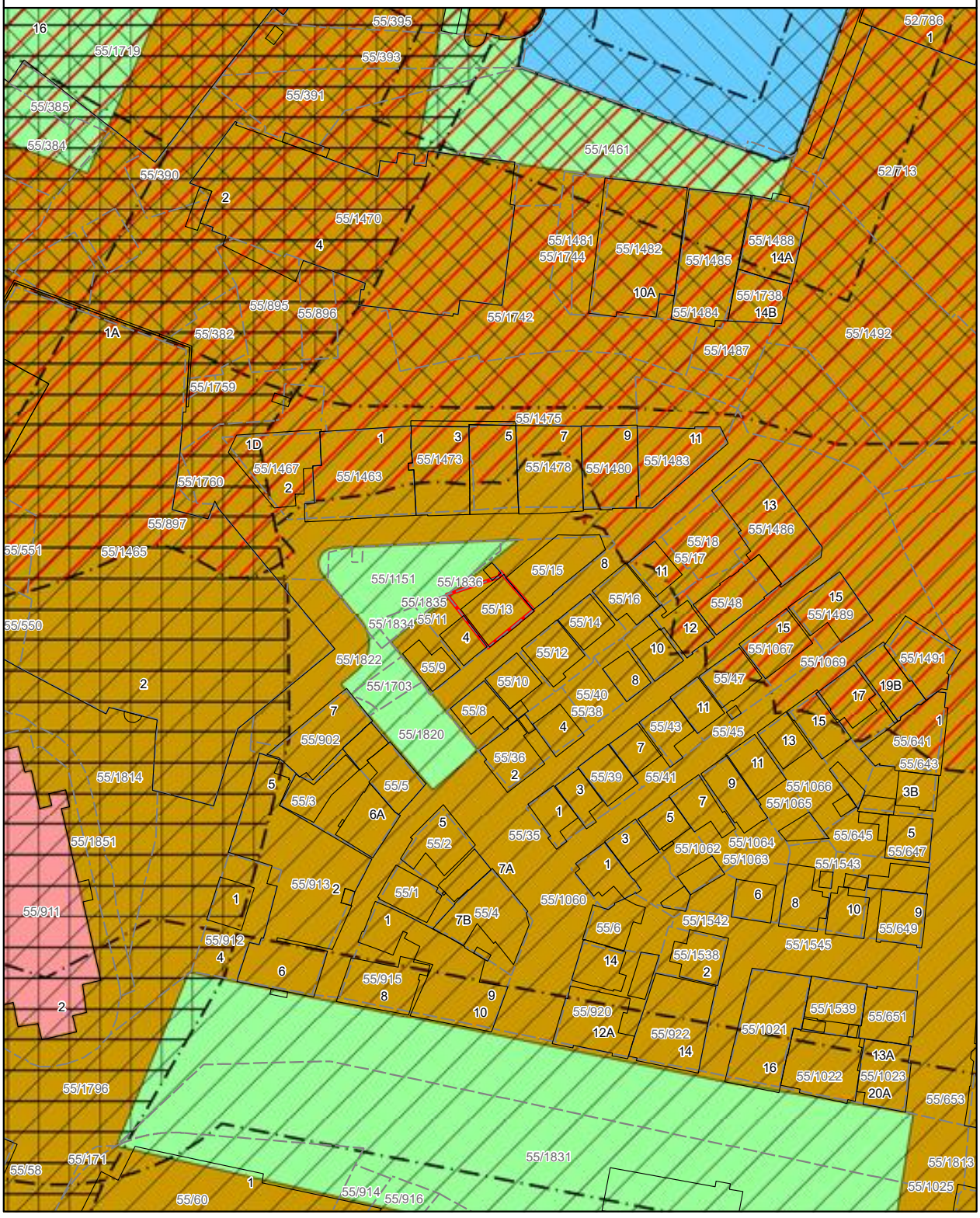
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
- 2 FEB. 1995
J.nr. ..... G. ID .....
ark.nr. .....

Kommuneplan

Adresse: Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/13/0/0
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

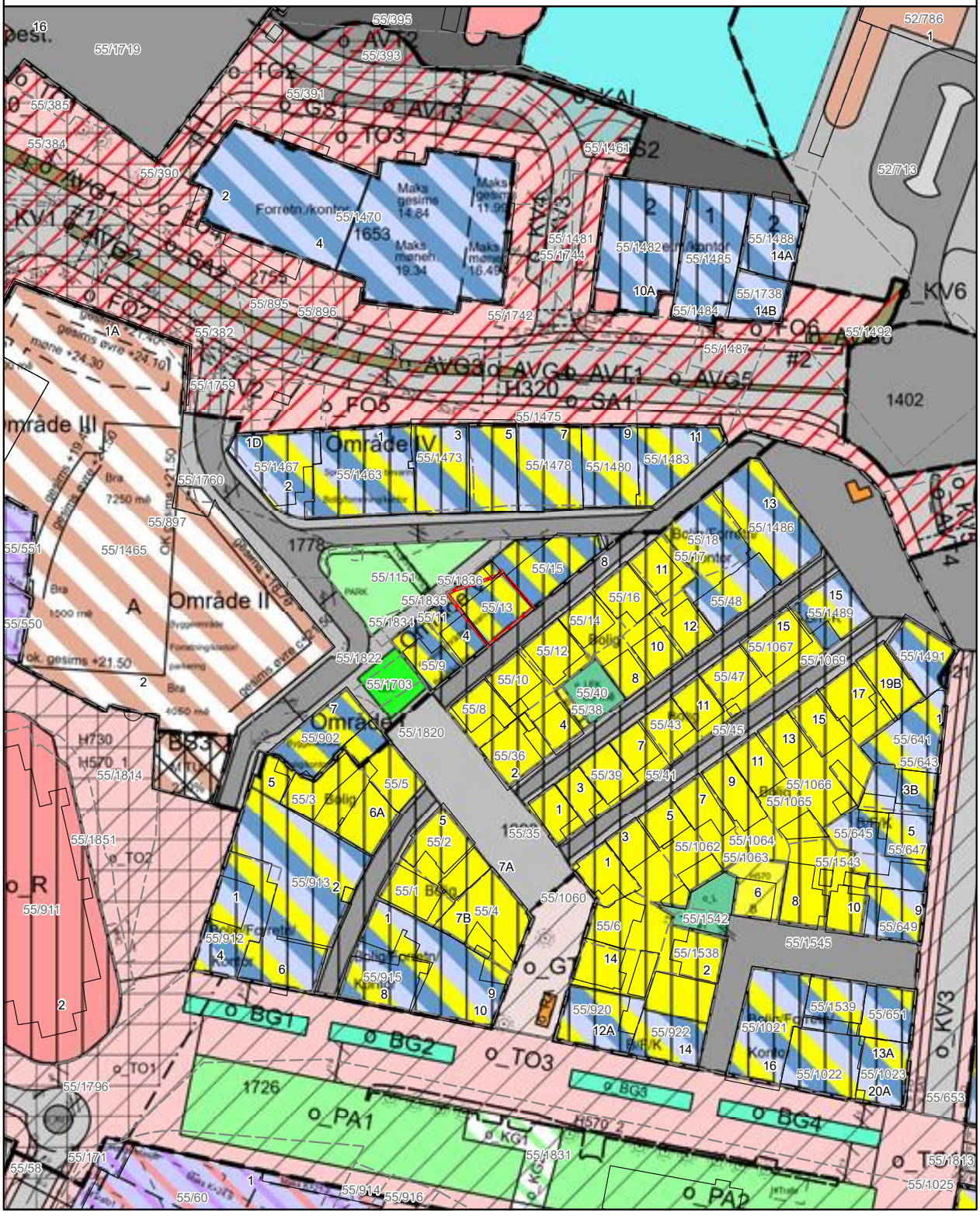


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Almenningsgata 6, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/13/0/0
Dato: 2026-05-26 Planident: 1778
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 12.6.2003

Stavanger kommune

N



Velkommen til

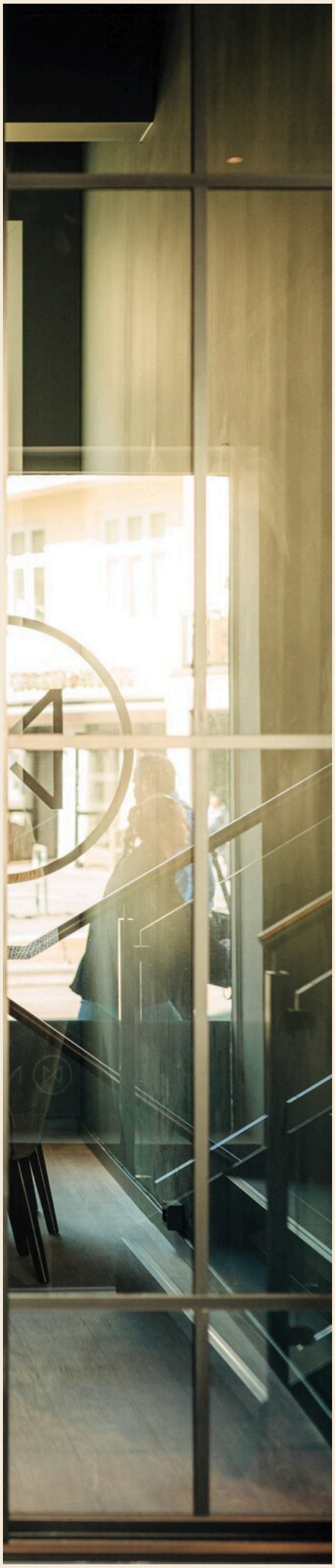
Nordvik Stavanger

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.

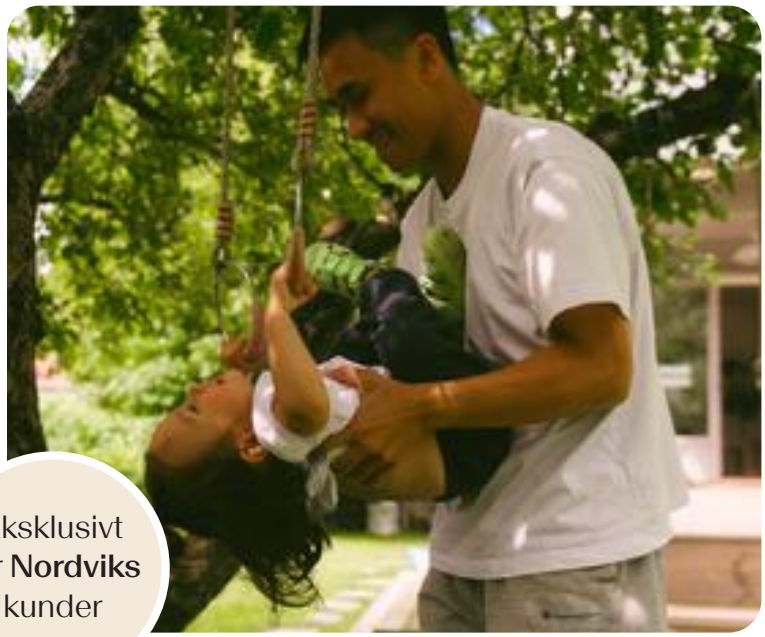


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

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: 43-0186/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Almenningsgata 6 4013 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 55, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Michael DeCourcy Boxill Knutsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477

Espen Johnsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
johnsen@nordvikbolig.no
478 34 200

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