



Misjonsveien 56



— Velkommen til

# Misjonsveien 56



# Byhaugen

Særegen halvpart av tomannsbolig med utleiemuligheter i egen hybel |  
Parkering på tomt | Meget sentral beliggenhet

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	157 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1912
Megler	Michael DeCourcy Boxill Knutsen
Telefon	915 42 477
E-post	m.boxill@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Boligen ligger i første etasje og har en hybel i underetasjen med utleiemulighet. Eiendommen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet, kun ca. 15 minutters gange fra sentrum. Det er kort gangavstand til skoler på alle trinn. I tillegg er det kun ca. 2 min gange til nærmeste dagligvarebutikk.

Boligen fremstår som velholdt, og den smakfulle kombinasjonen av originale og moderne detaljer gir boligen en unik følelse. I 1.etg. er det en flott stue med etasjeovn, en spisestue(evt ekstra sov) og et romslig kjøkken med integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse og felles uteområde. Videre er det bad med dobbeldusj, et separat WC og et soverom med skyvedørgarderobe. U. etg. har en egen 3-roms hybel med stor stue, separat kjøkken, flislagt bad, vaskerom og to soverom.

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	157 kvm
TBA:	10 kvm

## Beskrivelse

### Kjeller:

BRA-i: 68 kvm. Gang, entrè, kjøkken, vaskerom, bad, stue og 2 soverom.  
Total BRA: 68 kvm.

### 1. etasje:

BRA-i: 76 kvm. Gang, bakgang, wc, soverom, bad, kjøkken og 2 stuer.  
BRA-e: 8 kvm. Grillhytte  
BRA-e: 5 kvm. Bod  
Total BRA: 89 kvm.  
TBA: 10 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



1.etasje



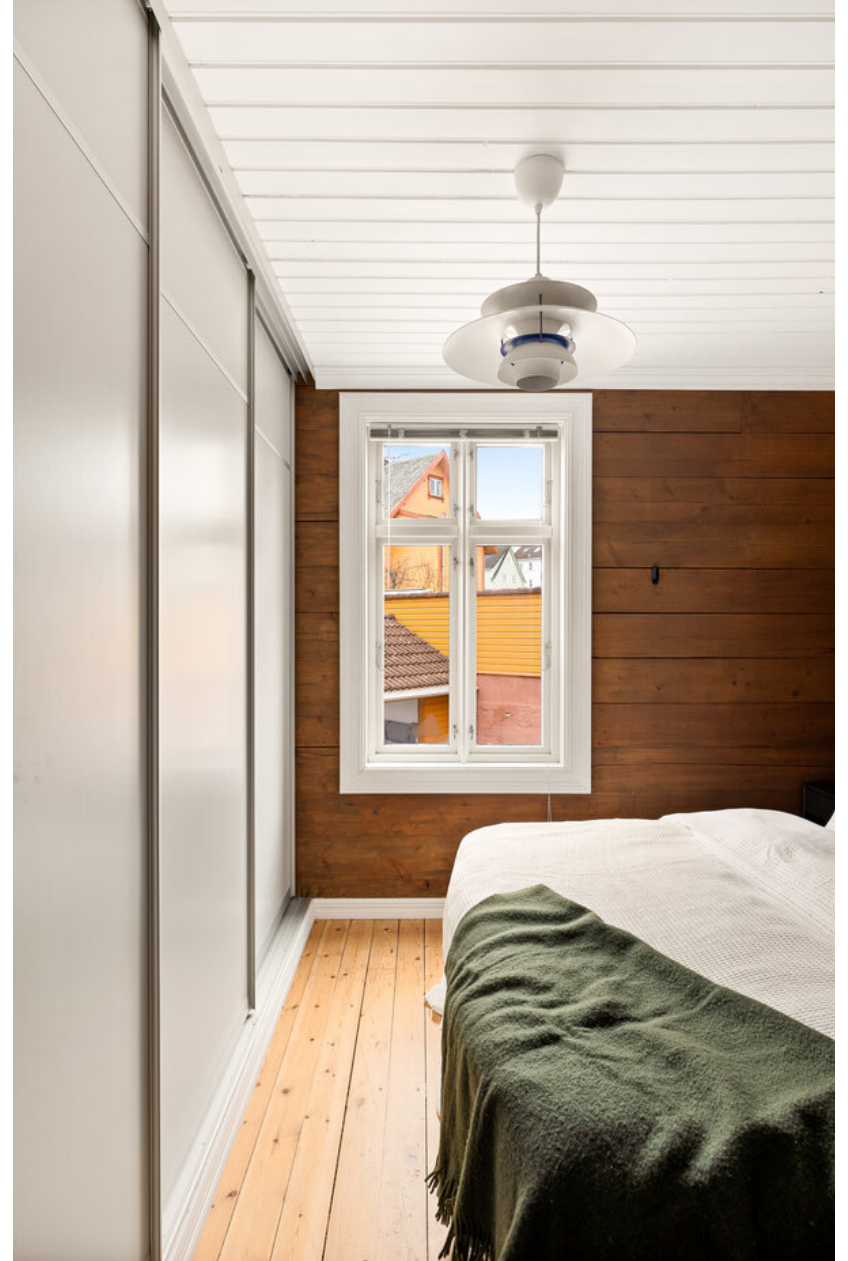


















# Underetasje

























Informasjon

# Misjonsveien 56

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

43-0053/25

### Boligtype

Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse

Misjonsveien 56, 4024 STAVANGER

Gnr 59, bnr 1004, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

### Selgere

Anders Tangen Henriksen

Anna Viste

### Kjøpesum og omkostninger

5 500 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

137 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

158 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 658 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1912

### Etasje

2

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 144 kvm

BRA-e: 13 kvm

Totalt BRA: 157 kvm

TBA: 10 kvm

### Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 68 kvm. Gang, entrè, kjøkken, vaskerom, bad, stue og 2 soverom.

Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 76 kvm. Gang, bakgang, wc, soverom, bad, kjøkken og 2 stuer.

BRA-e: 8 kvm. Grillhytte

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 89 kvm.

TBA: 10 kvm.

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

Inngangsdør i plan mellom kjeller og 1.etasje, gang /trapp ned til kjeller og gang/trapp opp til 2.etasje er ifølge seksjoneringstegninger fellesareal. Gang til uthus er fellesareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Takoverbygg utenfor utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningene.

Utvendig bod og grillhytte er medtatt i BRA-e.

#### **Innhold**

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje/kjeller: Gang, entrè, kjøkken, vaskerom, bad, stue og 2 soverom.

1. Etasje: Gang, bakgang, wc, soverom, bad, kjøkken og 2 stuer

I tillegg disponerer enheten en bod og grillhytte.

#### **Standard**

Misjonsveien 56 er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig, fordelt på første etasje og underetasje. Boligen har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til sentrum og gode turområder i nærheten. Tomten er solrikk og pent opparbeidet med steinsatte arealer og uthus. Fra første etasje er det direkte utgang til en terrasse.

Boligen har flere innganger – via kjøkken, veranda og underetasje. Hovedentreen

har grå fliser på gulvet, hvitmalt panelhimling og vegger i en kombinasjon av malte plater, panel, laft og teglstein, et gjennomgående materiale i boligen. I gangen er det montert nye skyvedører (2023) som gir bedre plassutnyttelse.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkenet i første etasje er romslig og kombinerer moderne og klassiske elementer. Teglfelt, synlige laftevegger og plassbygde skap gir rommet særpreg, mens en nyere kjøkkeninnredning fra IKEA har hvite, glatte fronter med sorte håndtak og vitrineskap. Benkeplaten i heltre har en nedfelt sort komposittvask med matchende kran.

Hvitevarene er integrerte og inkluderer platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin (oppvaskmaskin fra 2024). Over kokesonen er det en sort ventilator fra 2019. Veggen over vasken har pusset finish, og kjøkkenet har god belysning med downlights i taket og lys over benken. Mørke, polerte fliser på gulvet gir en stilren kontrast til de gråmalte panelveggene i spisedelen. Herfra er det også utgang til tomten, noe som er praktisk ved innbæring av varer.

#### **Stue og spisestue**

Stue og spisestue er adskilt med doble fløydører, og begge rommene har en generøs takhøyde. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det utgang til en solrikk terrasse.

Rommene har originalt tregulv, som ble slipt og lakkert i 2022. Veggene har glatte overflater, bredt listverk og hvitmalt himling med rosett. Spisestuen og stuen er malt i lys tidsriktig fargevalg. Et teglfelt i spisestuen har monterte hyller. I stuen står en etasjeovn som gir god oppvarming på kalde dager.

#### **Bad og toalettrom**

Badet i første etasje ble oppgradert mellom 2005 og 2012 og er romslig med grå gulvfliser, hvite veggfliser og gulvvarme. Det har downlights i taket og et stort vindu med persienner. Under vinduet er det en servantbenk i heltre med fire hvite skuffer og to servanter med sorte kraner. Speilet over har en sort ramme.

Videre har badet en dusjnische med glassvegg og dobbel dusj, samt et vegghengt toalett i en egen nisje. I hjørnet er det opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom ved hovedentreen, innredet med brune gulvfliser, lysmalte panelvegger, plassbygget hylle, stålservant med omramming i tre og vegghengt toalett.

#### Soverom og lagring

Soverommet i første etasje har en lun atmosfære med rustikke trevegger, hvitmalt panelhimling og et krysspostvindu som slipper inn godt med dagslys. Rommet er innredet med en stor skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass. I tillegg har boligen garderobeskap i gangen og en utvendig bod på ca. 5 kvm.

#### Underetasje:

Underetasjen inneholder en hybel med to soverom, stor stue, kjøkken, bad og vaskerom. Hele etasjen har grå gulvfliser med gulvvarme og hvitmalte vegger, med enkelte innslag av tegl, slik som i hoveddelen.

Stuen har fastmontert skjenk og vitrineskap, samt plass til både sofagruppe, spisebord og TV-løsning. Det er downlights i taket, hylle under TV-plassen og dagslys fra fem vinduer. En peisovn med stort flammebilde sørger for ekstra varme og hygge.

Kjøkkenet har en innredning fra Norema med grå fronter, laminert benkeplate og nedfelt vaskekum. Det er vitrineskap med frostede dører over benken, samt

integriert stekeovn og koketopp. Kjøkkenet har også opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over kokesonen.

Badet i underetasjen ble oppgradert mellom 2005 og 2008 og har grå gulvfliser, hvite veggfliser, servantskap med heldekkende servant, speilskap og vegghengt toalett. Dusjhjørnet har stang for dusjforheng. Vaskerommet, pusset opp i samme periode, har vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverommene i underetasjen er lyse og har enten veggmonterte skap eller garderobeskap. I tillegg finnes et kott rett utenfor det ene soverommet.

For bedre komfort og energieffektivitet er det installert en varmepumpe i boligen (2023).

#### Innvendige overflater:

##### 1. Etasje:

- Malte plater, teglstein, panel og laft på vegg.
- Tregulv og fliser på gulv.
- Panel og malte plater i tak.

#### Underetasje:

- Malte plater, teglstein og malt betong/stein på vegg.
- Malte plater i tak.
- Fliser på gulv.

#### Teknisk:

- Vannforsyningsrør av typen rør i rør med fordelerskap og stoppekran på vaskerom i underetasjen
- Stoppekran er på vaskerommet i kjelleren

- Innvendige vann og avløpsrør fra 2005
- Høix 300 liters varmtvannsbereder fra 2006 plassert i bod i underetasje.
- Mitsubishi varmepumpe fra 2022 installert på vegg i stue i 1. Etasje.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
- Et strømskap under trapp i 1. Etasje, og et strømskap i gang i underetasje.

### Parkering

To parkeringsmuligheter på tomt. Ellers er det felles parkeringsmuligheter 50 meter oppe i gaten.

### Modernisering og påkostninger

- Malt vegger (2022)
- Installert varmepumpe (2023)
- Slipt og lakkert gulv i stue og spisestue (2022)
- Installert skyvedører i gang (2023)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema 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: Ref. tidligere eiere: "Osvold Sivertsen, mur og bygg, samt det firmaet som idag heter Chem-Con AS. (Tror det er samme firmaet), membranleggeren heter Jesper, den gang fra Flisleggeren AS." Ref. tidligere eiere: "Bygde opp badene fra grunnen av. Både det i 1. etasje og det i

kjelleren, samt vaskerommet. Stort sett alt fra 2008, noe nyere. Nye bad i alle etasjer i huset fra 2005-2012. Rør i rør i hele huset. Det er lagt duk og 3-4 lag med smøremembran i alle våtrom, samt duk og mansjett for våtrom i sluk og alle kraner.

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

Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. tidligere eiere: "Membran er lagt av fagmann, det samme gjelder alt av rørlegger arbeid og elektriske installasjoner.

Dog er flisene delvis lagt av Nityo Dhyan Uglefot.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref Svar 1. Ref. tidligere eiere: "arbeid gjort mellom 2005-2012".

- 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: Det er montert nye musebånd av faglært i 2024. Ref. Tidligere. "Taket på huset ble byttet i 2003. I 2008 ble det første tilbygget satt opp. Det andre tilbygget ble satt opp i 2016, av Faber bygg AS og de la en egen membran på terrassen i 2. etasje som blir over dette tilbygget. Det er betongtakstein på huset og det har vært noe tegn på utettheter eller slitasje. Alle terrasser er bygd mellom 2010 og 2016. De har lagt membran på terrassen over tilbygget på kjøkken i 1. etasje. Kledning er byttet på tre fasader (unntatt øst). Det er isolert på nordveggen med 15 cm, østveggen med 5 cm (fra

innsiden), sydveggen 12 cm og vestveggen med 12 cm. Nybygget fra 2016 har 15 cm. Taket ble lagt av Birkedal bygg AS, terrasser er stort sett bygget av tiltakshaver, Nityo Dhyan Uglefot. Dog terrassen i 2. Etasje er lagt av Faber bygg. kledning er byttet av tiltakshaver.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: Det er drenert på øst, vest og nordveggen. Graveren mente det ikke var nødvendig med ekstra drenering på nordveggen. Arbeid utført av faglært Arne Møller AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " Madla elektro AS, Skulevold AS, Smart Electro AS. Arbeid i 2019 ble gjennomført av M-tek". " Alle sikringer i 1. Etasje ble byttet i 2018 og sikringer med jordfeilbryter ble montert istedet for en felles jordfeilbryter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " stort sett ble alt gjort i 2007 og 2008, men det er foretatt noen endringer i ettertid.

Ny kloakk og vannledning helt ut til det kommunale fellesanlegget. Rør i rør i hele huset".

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " Innredet kjeller, to påbygg mot vest, overbygg over inngangspartiet og bakre inngang til kjelleretasjen".

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Varmepumpe fra Norsk Klimasenter butikkdrift er installert 23.12.2022. Det er også montert ventiler i stue 1. etasje, bi inngang, og to ventiler i kjeller. Arbeid utført av privatperson.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller

råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tegn til kondens på mur i trappehals /bi inngang til kjelleren på høst og vinterhalvåret (ved temperaturforskjeller ute og inne). Ventil montert i høst (2024).

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

Nei

Eventuell kommentar: Vindu på bad og et av glassene på soverom er punktert. to av glassene i det ene vinduet i spisestuen er punktert. Det er ingen ubeleiligheter ved dette utover det visuelle. Det har ved en anledning dryppet noen dråper fra

tilbygget over bi inngang. Rørlegger Sunde AS har undersøkt men fant ingen mangler 21.12.2023. Det har ikke skjedd siden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref tidligere eiere: Det er rettet opp. Huset er fra 1912, noe skjevheter er det nok, men ingenting som er merkbart."

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

Ja

Beskriv: Leieboer i har rapportert om tilfelle av maur i kjeller. Tilfellet ble fjernet med rengjøring og maurgift.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " Siden kjelleretasjen er godkjent som del av første etasje med to soverom, har den vært leid ut som en del av egen bolig. Den er ikke godkjent som egen leilighet. Begge soverommene i kjeller samt stuen er godkjent for varig opphold. Det foreligger godkjenning". Det er idag (2025) leiekontrakt med 3 mnd oppsigelsestid.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se egen rapport fra takstmann.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se egne dokumenter i salgsoppgaven.

### Bygningssakkyndig

Tore Helvig

### 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:

Saltakkonstruksjon med kvist i tre. Tak tekket med betongtakstein. Etasjeskillere i tre. Yttervegger av laft lektet og kledd med liggende kledning. Grunnmur i stein og betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Grunn og fundamenter: Byggegrunn er ikke kjent. Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen

har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Merknader: Mer en halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, Riss i puss på grunnmur.

- 2.1 Yttervegger: Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Kledning ligger tett på terrassebord.

- 3. Vinduer og ytterdører: Det er påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- 7.1.2 Overflate gulv: Det er påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

- 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen er fra 2005-2012 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

7.2 Bad Underetasje: Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ventilert som kan åpnes. Dør i våtsone av ikke egnet materiale. Det registreres svertesopp i fuger og i nedre kant av listverk rundt dør.

- 7.2.2 Overflate gulv: Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist spor etter

råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Registreres svertesopp i fuger. Sprekk i fuge på gulv i dusj.

- 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen er fra 2005-2008 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet. Fuktmåling i eksisterende hull er foretatt uten å påvise unormale forhold.

- 7.3 Vaskerom med WC underetasje: Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke ventilert som kan åpnes. Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

- 7.3.2 Overflate gulv: Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Noe ujevnt fall på gulv mot sluk, fall under vaskemaskin ikke kontrollert. Flat dørterskel. Fall på gulv tilfredsstillende ikke krav i forskrift på byggetidspunktet. Det registreres bom/hulrom under flere fliser.

- 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen er fra 2005-2008. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Vaskerommet grenser til bad, yttervegg og murvegg.

- 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater: Det er påvist noen riss eller sprekker. Vegger av teglstein, malt mur, malte plater og malt panel. Merknader: Horisontal sprekk i malt mur.

- 9.1.2 Gulvets overflate: Det er påvist sprekker i fuger. Fliselagt gulv med gulvvarme. Merknader: Sprekker i fuger og løse fliser flere steder på gulv i underetasje.

- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- 10.2 Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra 2006. Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er ikke lekkasjesikret. Det er ingen sluk i rommet eller andre kompensierende løsninger for lekkasjesikring av berederen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- 6. Balkonger, verandaer og lignende: Boligen har en terrasse på ca. 10m<sup>2</sup> med

tilkomst fra stue i 1. Etasje og utvendig trapp.

- 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon: Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne. Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig. Fuktsøk på platet yttervegg mot terreng på vaskerom viser høye verdier.

- 10.5 Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er stedvis ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- ingen

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Louis Paulsen lampe i spisestue, stue og soverom i 1.etasje.

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

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

### Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Boligen selges med løpende leieforhold av utleiedelen. Avtalt leie er kr 14.000,- pr. mnd + kr 1.000,- i forhåndsbetalt strøm. Leiekontrakten er en tidsbestemt leiekontrakt, med 3 mnd. gjensidig oppsigelse. Utleiers adgang til å si opp avtalen er begrenset av husleielovens § 9-5. Den kan kun sies opp dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, ved riving eller ombygging av eiendommen, ved mislighold fra leietager eller om det foreligger annen saklig grunn for oppsigelse.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

G - oransje

#### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe, peisovn og gulvvarme.

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

#### Informasjon om strømforbruk

Det er felles strømmåler for 1. etasje og kjeller.

### Økonomi

#### Felleskostnader

Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter, årsmøter og at man betaler en felles månedlig sum for dekning av fellesanliggende. Felles kostnader deles fortløpende v/ forfall.

TV- og internettjenester leveres av Altibox/Lyse (500/500), og utvendig husforsikring fordeles mellom seksjonene. Per i dag innebærer avtalen at seksjonseier 1 dekker kostnaden for internett (kr 899 per måned), mens seksjonseier 2 betaler for husforsikringen. Ettersom forsikringspremien overstiger kostnaden for TV og internett, overfører seksjonseier 1 et mellomlegg på kr 300 til seksjonseier 2 hver måned for å utjevne differansen.

Vi gjør oppmerksom på at forsikringspremie er knyttet til dagens eiere og at forsikringspremie vil kunne variere ut ifra avtale med tilbyder. Det samme gjelder for TV/internett avtale.

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

#### Kommunale avgifter

Kr 15 333,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastdel renovasjon: 2015,-

Restavfall 240L: kr 2 341,-

Restavfall 140L: kr. 1481,-

Fastdel vann: 1593,-

Stipulert vann: 1853,-

Fastdel avløp: 2129,-

Stipulert avløp: 2559,-

Feiing og tilsyn: 375,-

Eiendomsskatt bolig: kr 987,-

Totalt: 15 333,-

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring deles med seksjon 2

- Alarmsystem deles med seksjon 2

- Kabel-tv/internett fra Altibox/Lyse (500/500) deles med seksjon 2

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 250 922,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 003 686,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Fiber + bredbåndt. Deles med hele huset. Altibox

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 510 kvm (Eiertomt)

Tomten er felleseid mellom de to seksjonene og har en stor, steinsatt gårds plass og skjermet hage. Uteområdet er delvis omkranset av teglsteinsmur mot gaten og mur/levegger mot naboer.

Hagen er lettstelt med noe plen, trær og busker, men hovedsakelig steinsatt.

Tomten har gode solforhold, og en grillhytte på ca. 8 kvm gir mulighet for bruk året rundt. Fra første etasje er det utgang til en terrasse med tredekke, markise og trapp ned til hagen. Under terrassen er det lagringsplass.

Boligen har egen inngang til leiligheten i underetasjen, med glassbaldakin over døren. En utvendig bod på 5 kvm gir ekstra lagringsplass.

Eiendomsgrensene er oppgitt til å være unøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet på 13 cm til 200 cm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkelbrev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker

kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

### Adkomst

Følg kartlenke på hjem.no. Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og rolig, men likevel sentralt villaområde på ærverdige Byhaugen i Stavanger. Her bor du i et attraktivt nabolag med kort vei til parker, kafeer, treningssenter, skoler og barnehager. Stavanger sentrum er innen gangavstand, og kun 1,9 km unna finner du de idylliske turområdene ved Lille Stokkavann – et perfekt sted for en søndagstur med familien.

For den turglade er det også kort vei til Store Stokkavann og Mosvatnet, sistnevnte ligger ca. 2,5 km unna. Turstien rundt Mosvatnet er en av byens mest populære og passer like godt for joggere som for barnefamilier og turgåere. Området er kjent for sitt rike fugleliv og naturskjønne omgivelser.

I nærheten av Mosvatnet finner du også nye Gamlingen – et moderne utendørs badeanlegg oppgradert i 2017. Her kan du bade i oppvarmede bassenger året rundt. Foretrekker du sjøen, finnes det flere flotte badeplasser langs kysten, mange av dem innen behagelig sykkelavstand.

Stavanger stadion ligger bare 15 minutters gange unna og byr på gode aktivitetsmuligheter. Stadionet har en rik historie, blant annet som tidligere hjemmebane for Viking FK, og har vært vertskap for både landskamper og store konserter.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt på både Kiwi og Coop Prix i nærheten. Med sentrum like ved har du tilgang til byens komplette servicetilbud gjennom hele uken. Her finner du alt fra nisjebutikker og hyggelige kaféer til prisbelønte restauranter som tilfredsstillende selv den mest kresne.

### Bebyggelse

Villabebyggelse

### Offentlig kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for offentlig transport med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, Brageveien, ligger kun 200 meter unna, mens Stavanger stasjon er ca. 1,7 km fra boligen. Med bil tar det rundt 19 minutter til Sandnes og 17 minutter til Stavanger lufthavn Sola.

### Skoler og barnehager

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk. Kampen barneskole ligger kun 3–5 minutters gange unna, mens Tastaveden ungdomsskole nås på omtrent 14 minutter. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, samt et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager. Ta kontakt med skolekontoret.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig

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

I følge matrikelutskrift er bygningen tatt i bruk 15.12.1912.

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

Det foreligger ferdigattest for "Tilbygg bolig, (Rive annek), samt fasadeendringer + ny veranda og altan" datert 06.09.2010.

Det foreligger ferdigattest for "Bruksendring loft og kjeller - tilbygg" I søknad om ferdigattest er det søkt byggegodkjenning av ekstra soverom i kjeller, datert 12.09.2016.

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

Det foreligger godkjente tegninger fra seksjoneringsbegjæring datert i 2017. Kommunen informerer at seksjonerings tegningene er i samsvar med hva som er godkjent.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter "Reguleringsplan Kampen-Gramstadhaugen." med ID: 279 og avsatt til bolig.

Eiendommen er regulert "område begrenset av Randabergveien - Solandsbakken - Tanke Svilandsgate forl., Vistegata, Brageveien m.v" og avsatt til gang/sykkelvei (0,09 kvm) og kjørevei (5,12 kvm).

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 med planid KP 2023-2040, ikrafttredelse datert 11.11.2022 med arealformål bevaring kulturmiljø, nedslagsfelt drikkevann og boligbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:

Navn: detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 414. Misjonsveien.

ID: 2683

Plantype: 35-Detaljregulering

Status: 1-planlegging igangsatt.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

ID: 2682

Navn: Detaljregulering for Christian Bjellands gate. Tasta bydel.

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 2 - Planforslag.

ID: 2867

Navn Detaljregulering for Tanke Svilands gate 37

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Bestemmelser Planen er under behandling.

Id: 2683

Navn: Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 414 Misjonsveien

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Bestemmelser Planen er under behandling

Denne detaljreguleringsplanen tar sikte på å forbedre sykkelforholdene langs fylkesvei 414, kjent som Misjonsveien, i Stavanger kommune. Formålet er å legge til rette for tryggere og mer effektive sykkelforbindelser mellom Tasta bydel og Stavanger sentrum. Hovedmålet med planen er å etablere et sammenhengende og forbedret sykkeltilbud som oppmuntrer til økt sykkelbruk, reduserer biltrafikk og fremmer bærekraftig transport i området. Dette innebærer sannsynligvis etablering av dedikerte sykkelfelt, forbedring av eksisterende sykkelveier og tilrettelegging for syklist i trafikkbildet. Etablering av sykkelfelt kan medføre justeringer i kjørefelt, parkeringsplasser eller fortau langs veien foran eiendommen. Forbedrede sykkefasiliteter kan øke sikkerheten for både syklist og bilister, noe som kan redusere risikoen for trafikkulykker i området. Under gjennomføringen av tiltakene kan det forekomme midlertidig støy og økt anleggstrafikk, noe som kan påvirke bomiljøet i en begrenset periode. Informasjon hentet fra: <https://bymiljopakken.no/wp-content/uploads/2024/11/Handlingsprogram-2025-2028-pdflesing-.pdf>. Ta kontakt med Stavanger kommune for mer informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

forbrukere.

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめglер 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめglер 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 Eiendomsめglering ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-

Grunnpakke Hus kr. 9 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 6 900,-

Rabatt provisjon kr. -5 000,-

Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 450,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 950,- 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 7. mars 2025

### Megler

Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 91542477

### Meglerforetaket

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3

4005 STAVANGER

Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 933480879





Vedlegg

# Misjonsveien 56



# Misjonsveien 56

Nabolaget Kampen - vurdert av 110 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

<b>BISS Sentrum (1-10 kl.)</b> 232 elever, 14 klasser	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b> 450 elever, 23 klasser	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Byfjord skole (1-7 kl.)</b> 391 elever, 27 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Tastaveden skole (8-10 kl.)</b> 311 elever, 24 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Kannik skole (8-10 kl.)</b> 657 elever, 37 klasser	<b>21 min</b> 🚶 1.6 km
<b>Bergeland vgs - Tanke Svilands...</b> 250 elever, 19 klasser	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Stavanger katedralskole - Bjer...</b>	<b>14 min</b> 🚶

## Offentlig transport

<b>Obstfelders vei</b> Linje 5, X71	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Stavanger stasjon</b> Linje F5, L5	<b>24 min</b> 🚶 1.8 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>17 min</b> 🚗

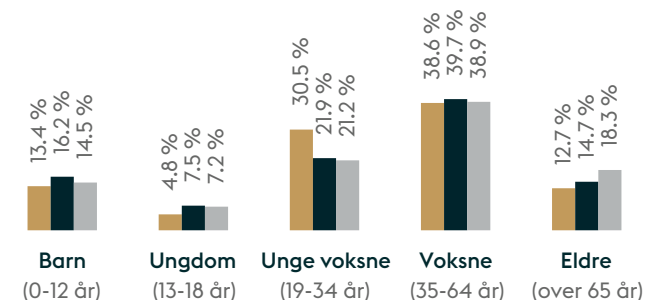
## Barnehager

<b>Bjergsted barnehage (1-5 år)</b> 110 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Hertervigtunet barnehage (1-5 ...)</b> 32 barn	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Kampen barnehage (0-5 år)</b> 37 barn	<b>10 min</b> 🚶 0.7 km

## Dagligvare

<b>Bunnpris Bragetunet</b>	<b>3 min</b> 🚶
<b>Coop Extra Randabergveien</b>	<b>7 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	1 917	1 073
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

⊕ Porsveien nærmiljøanlegg	5 min	⤴
⊕ Ær	5 min	⤴
⤴ EVO Bjergsted	12 min	⤴
⤴ SKY Fitness Byfjordparken	14 min	⤴

«Fredfullt midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kvalitet på barnehagene

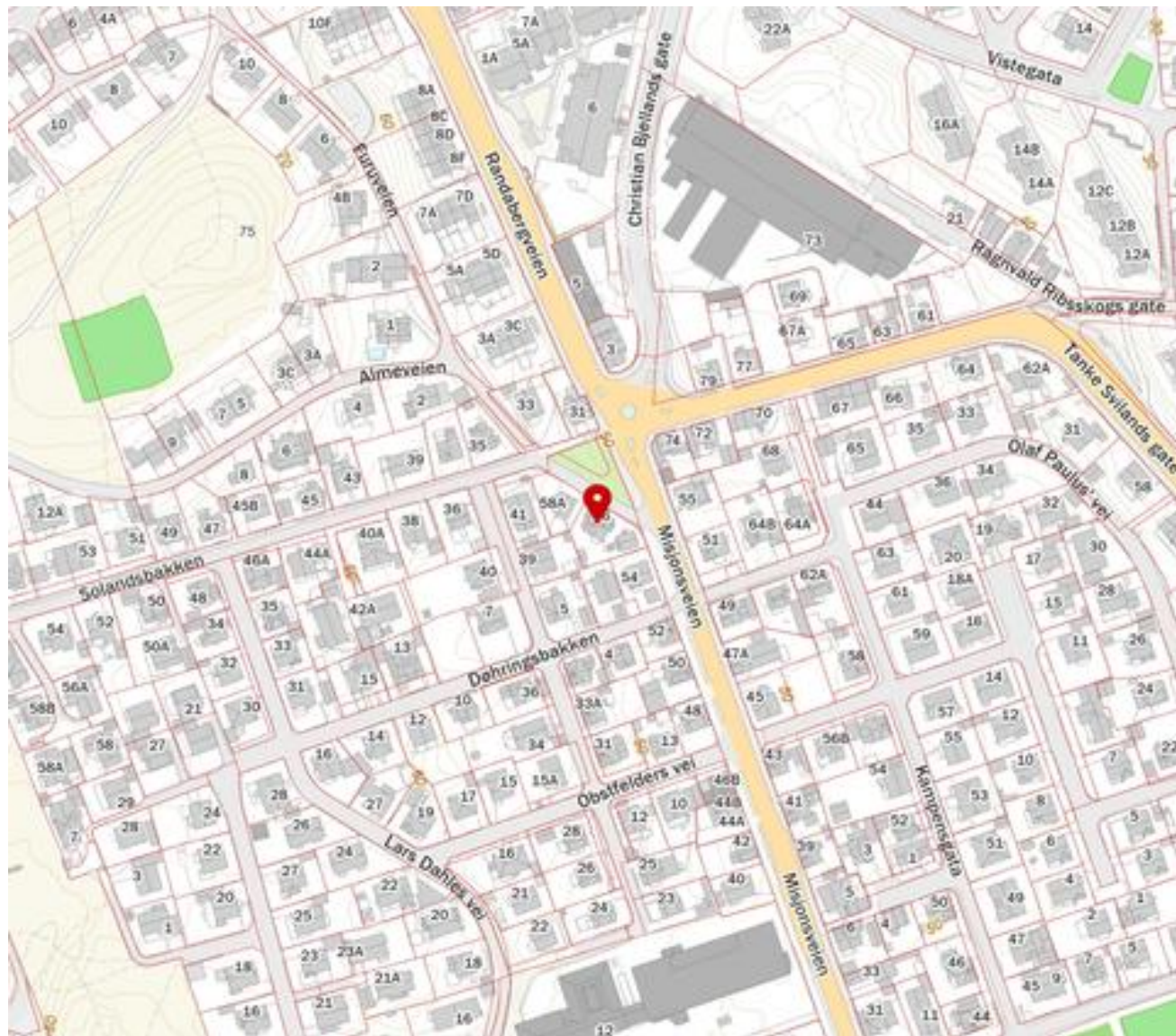
Veldig bra 80/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

### Kollektivtilbud

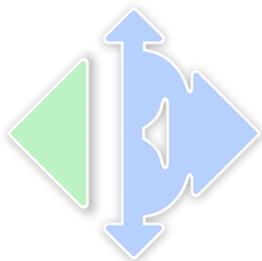
Veldig bra 78/100



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## EIERSKIFTERAPPORT™

Del av tomannsbolig  
Misjonsveien 56  
4024 Stavanger



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Tore Helvig**

Dato: 27/02/2025

Tore Helvig

Sandnes 4336

47028470

helvigtakst@gmail.com

HELVIG TAKST



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmansens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmansens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 1004
Hjemmelshaver:	Anders Tangen Henriksen, Anna Viste
Seksjonsnr:	1
Festener:	
Andelsnr:	
Tomt:	510.3 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1912

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.02.2025
Forutsetninger:	Overskyet/regn 8 grader C.
Oppdragsgiver:	Michael Boxill Knutsen
Tilstede under befaringen:	Tore Helvig, Anna Viste
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

Felles tomt er opparbeidet med belegningstein, plen og diverse beplantning.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM BYGGEMETODEN:

Saltakkonstruksjon med kvist i tre.  
Tak tekket med betongtakstein.  
Etasjeskillere i tre.  
Yttervegger av laft lektet og kledd med liggende kledning.  
Grunnmur i stein og betong.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Del av tomannsbolig i normal stand med behov for noe vedlikehold og enkelte utbedringer.

## ANNET:

## DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ferdigattest for påbygg fra 2010.  
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft og kjeller fra 2016.  
Det foreligger godkjente tegninger fra 2015.  
(ref. salgsoppgave fra 2022)

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. Etasje:  
Malte plater, teglstein, panel og laft på vegg.  
Tregulv og fliser på gulv.  
Panel og malte plater i tak.

Underetasje:  
Malte plater, teglstein og malt betong/stein på vegg.  
Malte plater i tak.  
Fliser på gulv.

Oppvarming:  
Varmepumpe, peisovn og gulvvarme.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er målte høydeforskjeller på ca. 20mm på gulv i stue i underetasje, TG2  
For å utbedre avvik må gulvet rettes av, dette er sjelden rasjonelt som et enkeltstående tiltak.  
Det er målte høydeforskjeller på ca. 33mm på gulv i stue i 1. Etasje, TG3  
For å utbedre avvik må gulvet rettes av, dette er sjelden rasjonelt som et enkeltstående tiltak.  
Kostnadsestimat for utbedring: 100-300.000kr

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen har vært gjennom en oppgradering etter byggeår og har normal standard fra rundt 2006.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Ekstern bruksareal  
BRA-b =Innglasert balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	68				67	1
I. Etasje	76			10	74	2
SUM BYGNING	144			10	141	3
SUM BRA	144					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Grillhytte		8				8
Bod		5				5
SUM BYGNING		13				13
SUM BRA	13					

**BRA-i:**

I. Etasje:  
Gang, bakgang, wc, soverom, bad, kjøkken og 2 stuer.

Underetasje:  
Gang, entrè, kjøkken, vaskerom, bad, stue og 2 soverom.

**BRA-e:**

Utvendig bod og grillhytte.

**MERKNADER OM AREAL:**

Takoverbygg utenfor utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningene.

**GARASJE / UTHUS:**

Boligen har en tilhørende utvendig bod på 5m2 og en grillhytte på 8m2.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:***Tore Helvig**

Takstingeniør  
Byggfaglig utdanning  
Teknisk Fagskole

27/02/2025

Tore Helvig

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ukjent byggegrunn.

Det er i følge tidligere salgsoppgave gjennomført radonmålinger hvor målinger ligger under grenseverdier.

Grunnmur av stein og betong fra byggeår.

Ukjent om drenering er ivaretatt rundt hele boligen.

Det er ifølge tidligere salgsoppgave stedvis oppgradert drenering i 2005.

Synlig grunnmursplast og klemlist enkelte steder rundt boligen.

**Merknader:** Mer en halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, TG2

Riss i puss på grunnmur, TG2

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er flatt terreng rundt boligen.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Vegger av laft fra byggeår kledd med liggende falset kledning.

Det er etablert lufting i underkant av vannstokk med musebånd, ukjent hvor effektiv luftingen er.

I side har kledning fra byggeår, resterende sider har kledning av nyere dato.

**Merknader:** Kledning ligger tett på terrassebord, TG2

## EIERSKIFTERAPPORT™

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005/2006 og enkelte fra 2016.

Ytterdører fra 2005-2006

Ytterdør bakgang er fra 2015

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2003.

Hovedytterdør fra 2015.

**Merknader:** Det registreres punkterte glass på soverom, bad og i stue, TG2

**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Boligen har saltak-konstruksjon med kvist.

Takkonstruksjonen er ikke undersøkt da denne delen tilhører en annen boenhet.

**Merknader:****TG 1** 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein fra 2003, denne ser ut til å ligge godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen er foretatt fra bakkenivå, avvik kan forekomme.

Pipe av teglstein med heldekkeende pipebeslag utvendig.

**Merknader:****5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er ikke undersøkt da denne delen tilhører en annen boenhet.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har en terrasse på ca. 10m2 med tilkomst fra stue i 1. Etasje og utvendig trapp.

**Merknader:** Utvendig trapp til terrasse mangler rekkverk på ene siden, TG3



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. Etasje

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er fra 2005-2012 ifølge tidligere salgsoppgave.  
Bad har innredning med hvite fronter, heltre benkeplate med 2 servanter, Fliselagt dusjnische med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Fliser på vegg og malte plater i tak.  
Badet har mekanisk avtrekk på vegg.

#### Merknader:

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Fliser på gulv med nedstøpte varmekabler.

**Merknader:** Sprekk i flis ved sluk, TG2  
Ujevnt/svakt fall på gulv mot sluk i dusj, TG2

## EIERSKIFTERAPPORT™



#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005-2012  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleværktøy.

Membran og plastsluk med stålrist er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2005-2012.  
Det er synlig membran klemt under klemring i sluk.

**Merknader:** Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet, TG2  
Fuktmåling i eksisterende hull er foretatt uten å påvise unormale forhold, TG0



## 7.2 Bad Underetasje

#### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ventilert som kan åpnes.

Badet er fra 2005-2008 ifølge tidligere salgsoppgave.  
 Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.  
 Badet har innredning med hvite fronter og heldekkende servant og dusjhjørne med dusjforheng.  
 Fliser på vegg og malte plater i tak.  
 Nytt mekanisk avtrekk på vegg av typen Pax (Februar 2025)

**Merknader:** Dør i våtsone av ikke egnet materiale, TG2  
 Det registreres svartesopp i fuger og i nedre kant av listverk rundt dør, TG2

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Fliser på gulv med nedstøpte varmekabler.  
 Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

**Merknader:** Registreres svartesopp i fuger, TG2  
 Sprekk i fuge på gulv i dusj, TG2

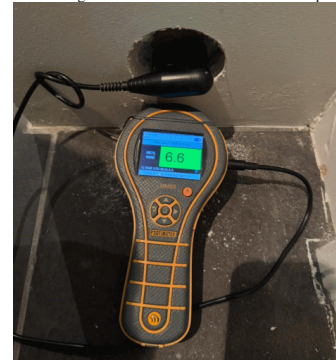
## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005-2008  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Membran og plastsluk med stålrister er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2005-2008.  
 Det er synlig membran i sluket.

**Merknader:** Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet, TG2  
 Fuktmåling i eksisterende hull er foretatt uten å påvise unormale forhold, TG0

**7.3 Vaskerom med WC underetasje****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2005-2012.

Vaskerom har innredning med hvite fronter og heldekkende servant, diverse skap med hvite fronter, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Malte plater på vegg og i tak.

**Merknader:** Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon, TG2

#### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fliser på gulv med nedstøpte varmekabler.

**Merknader:** Noe ujevnt fall på gulv mot sluk, fall under vaskemaskin ikke kontrollert.  
 Flat dørterskel.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke krav i forskrift på byggetidspunktet, TG2

Det registreres bom/hulrom under flere fliser, TG2

#### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2005-2008

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Vaskerommet har et plastsluk bak vaskemaskinen som ikke er skikkelig undersøkt på grunn av manglende tilkomst, men rommet er ifølge tidligere salgsoppgave utført med smøremembran fra 2005-2008.

**Merknader:** Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner.

Vaskerommet grenser til bad, yttervegg og murvegg.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken 1. Etasje

#### TG 1 8.1 Kjøkken 1. Etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjelder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med overskap har hvite fronter og heltre benkeplate med nedfelt kjøkkenkum i sort komposit.

Hvitevarer består av integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap/frys, stekeovn og platetopp.

Mekanisk avtrekk over platetopp.

**Merknader:**

### 8.2 Kjøkken Underetasje

#### TG 1 8.2 Kjøkken Underetasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning med overskap har grå fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenkum i stål.  
 Hvitevarer består av oppvaskmaskin, integrert kjøleskap/frys, stekeovn og platetopp.  
 Mekanisk avtrekk over platetopp.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Underetasje

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Vegger av teglstein, malt mur, malte plater og malt panel.

**Merknader:** Horizontal sprekk i malt mur, TG2



#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist sprekker i fuger

Fliselagt gulv med gulvvarme.

**Merknader:** Sprekker i fuger og løse fliser flere steder på gulv i underetasje, TG2



#### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er påvist tilstrekkelig med ventilert i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Yttervegger av murkonstruksjoner, hulltaking ikke aktuelt.  
Alternativ fuktmåling utført.  
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventiler i vegg (se mer om ventilasjon under punkt 10.5)

**Merknader:** Saltutslag på vegger, TG2  
Fuktsøk på platet yttervegg mot terreng på vaskerom viser høye verdier, TG3

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005  
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyningsrør av typen rør i rør med fordelerskap og stoppekran på vaskerom i underetasje.  
Det foreligger innholdsfortegnelse men ingen signatur fra utførende rørlegger.  
Boligen har vannforsyningsrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast fra ca. 2005.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.  
Det foreligger fakturaer for noe utført arbeid.  
(ref. tidligere takstrapp)

**Merknader:** Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner, TG2

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereider

## EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereider er fra 2006  
Det er ikke påvist avdryp og fuktskjolder ved bereder.  
Bereiderens plassering er tilfredsstillende.  
Bereideren er ikke lekkasjesikret.

Høiax 300 liters varmtvannsbereider fra 2006 plassert i bod i underetasje.

**Merknader:** Det er ingen sluk i rommet eller andre kompenserende løsninger for lekkasjesikring av berederen, TG2

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Mitsubishi varmpumpe fra 2022 installert på vegg i stue i 1. Etasje.

**Merknader:**

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

**Merknader:** Det er stedvis ingen ventilering utover åpning av vinduer, TG3

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
 I følge eier/opplegsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/opplegsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.  
 I følge eier/opplegsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
 Det er ikke fremlagt samsvarerklæring.

230V IT anlegg med jordfeilautomater og automatsikringer av ukjent årgang.  
 Et strømskap under trapp i 1. Etasje, og et strømskap i gang i underetasje.

**Merknader:** Det foreligger lite dokumentasjon og historikk på det elektriske anlegget i boligen.  
 Basert på boligens alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.  
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Tegning for underetasjen viser at det ene soverommet er tegnet inn som bod.  
 Tegning for 1. Etasje viser at en av stuen er tegnet inn som soverom.

Mangler håndløpere i innvendig trapp mellom 1. etasje og underetasje, TG2  
 Mangler snøfangere på tak som var et krav ved omteking av tak i 2003, TG3  
 For å lukke avviket må snøfangere monteres.  
 Kostnadsestimat for utbedring: 10-25000kr

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Riss i puss på grunnmur, TG2 Mer en halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, TG2 Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
2.1	Yttervegger Kledning ligger tett på terrassebord, TG2 Terrassebord montert tett på kledningen resulterer i svekket utlufting av treverket.
3.1	Vinduer og ytterdører Det registreres punktert glass på soverom, bad og i stue, TG2
7.1.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv Sprekk i flis ved sluk, TG2 Ujevnt/svakt fall på gulv mot sluk i dusj, TG2 Våtrommet fungerer med dette avviket, ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
7.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjikt og sluk Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet, TG2 Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
7.2.1	Bad Underetasje Overflate vegger og himling Dør i våtsone av ikke egnet materiale, TG2 Det registreres svertesopp i fuger og i nedre kant av listverk rundt dør, TG2
7.2.2	Bad Underetasje Overflate gulv Registreres svertesopp i fuger, TG2 Sprekk i fuge på gulv i dusj, TG2
7.2.3	Bad Underetasje Membran, tettesjikt og sluk Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet, TG2 Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
7.3.1	Vaskerom med WC underetasje Overflate vegger og himling Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon, TG2 For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk på vaskerommet.
7.3.2	Vaskerom med WC underetasje Overflate gulv Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke krav i forskrift på byggetidspunktet, TG2 Det registreres bom/hulrom under flere fliser, TG2
7.3.3	Vaskerom med WC underetasje Membran, tettesjikt og sluk Halvparten av forventet levetid på membran er overskredet, TG2 Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
9.1.1	Underetasje Veggens og himlingens overflater Horisontal sprekk i malt mur, TG2 Kan ikke utelukke at sprekk i mur er et resultat av setninger, tilstanden bør overvåkes jevnlig.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate Sprekker i fuger og løse fliser flere steder på gulv i underetasje, TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner for wc, TG2 Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
10.2	Varmtvannsbereider Det er ingen sluk i rommet eller andre kompensereende løsninger for lekkasjesikring av berederen, TG2

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Utvendig trapp til terrasse mangler rekkverk på ene siden, TG3 Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon Saltutslag på vegger, TG2 Fuktsøk på platen yttervegg mot terreng på vaskerom viser høye verdier, TG3 Plater på vegg må fjernes da yttervegger ikke egner seg for innkledning. Prisestimat er satt med tanke på lokal utbedring av vegg og omliggende. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.5	Ventilasjon Det er stedvis ingen ventilering utover åpning av vinduer, TG3 For å utbedre avviket må bedre ventilering av oppholdsrom etableres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Henriksen, Anders Tangen	9578-5997-4-2823375	2025-02-26 15:56:19
Viste, Anna	9578-5997-4-3426619	2025-02-26 16:45:14



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.

Uttytt dato  
26. feb. 2025  
Oppdragsnummer  
43-0053/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Misjonsveien 56, 4024 STAVANGER	Meglerfirma Nordvik Stavanger
Selgere Anders Tangen Henriksen, Anna Viste	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 11. august 2022	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: 27905450/2. Forsikret i: Fremtind. (Ny husforsikring er påbegynt (Polisenummer: 35274226) i forbindelse med delt husforsikring og nye eiere av 2. Etasjen av tomannsboligen.).	

## 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: Ref. tidligere eiere: "Osvald Sivertsen, mur og bygg, samt det firmaet som idag heter Chem-Con AS. (Tror det er samme firmaet), membranleggeren heter Jesper, den gang fra Flisleggeren AS." Ref. tidligere eiere: "Bygde opp badene fra grunnen av. Både det i 1. etasje og det i kjelleren, samt vaskerommet. Stort sett alt fra 2008, noe nyere. Nye bad i alle etasjer i huset fra 2005-2012. Rør i rør i hele huset. Det er lagt duk og 3-4 lag med smøremembran i alle våtrom, samt duk og mansjett for våtrom i sluk og alle kraner.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. tidligere eiere: "Membran er lagt av fagmann, det samme gjelder alt av rørlegger arbeid og elektriske installasjoner. Dog er flisene delvis lagt av Nityo Dhyan Uglefot.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref Svar 1. Ref. tidligere eiere: "arbeid gjort mellom 2005-2012".

**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: Det er montert nye musebånd av faglært i 2024. Ref. Tidligere. "Taket på huset ble byttet i 2003. I 2008 ble det første tilbygget satt opp. Det andre tilbygget ble satt opp i 2016, av Faber bygg AS og de la en egen membran på terrassen i 2. etasje som blir over dette tilbygget. Det er betongtakstein på huset og det har vært noe tegn på utettheter eller slitasje. Alle terrasser er bygd mellom 2010 og 2016. De har lagt membran på terrassen over tilbygget på kjøkken i 1. etasje. Kledning er byttet på tre fasader (unntatt øst). Det er isolert på nordveggen med 15 cm, østveggen med 5 cm (fra innsiden), sydveggen 12 cm og vestveggen med 12 cm. Nybygget fra 2016 har 15 cm. Taket ble lagt av Birkedal bygg AS, terrasser er stort sett bygget av tiltakshaver, Nityo Dhyan Uglefot. Dog terrassen i 2. Etasje er lagt av Faber bygg, kledning er byttet av tiltakshaver.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: Det er drenert på øst, vest og nordveggen. Graveren mente det ikke var nødvendig med ekstra drenering på nordveggen. Arbeid utført av faglært Arne Møller AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " Madla elektro AS, Skulevold AS, Smart Electro AS. Arbeid i 2019 ble gjennomført av M-tekk". " Alle sikringer i 1. Etasje ble byttet i 2018 og sikringer med jordfeilbryter ble montert istedet for en felles jordfeilbryter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " stort sett ble alt gjort i 2007 og 2008, men det er foretatt noen endringer i ettertid. Ny kloakk og vannledning helt ut til det kommunale fellesanlegget. Rør i rør i hele huset".

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " Innredet kjeller, to påbygg mot vest, overbygg over inngangspartiet og bakre inngang til kjelleretasjen".

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe fra Norsk Klimasenter butikdrift er installert 23.12.2022. Det er også montert ventiler i stue 1. etasje, bi inngang, og to ventiler i kjeller. Arbeid utført av privatperson.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tegn til kondens på mur i trappehals /bi inngang til kjelleren på høst og vinterhalvåret (ved temperaturforskjeller ute og inne). Ventil montert i høst (2024).

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

Nei

Eventuell kommentar: Vindu på bad og et av glassene på soverom er punktert. to av glassene i det ene vinduet i spisestuen er punktert. Det er ingen ubeleligheter ved dette utover det visuelle. Det har ved en anledning dryppet noen dråper fra tilbygget over bi inngang. Rørlegger Sunde AS har undersøkt men fant ingen mangler 21.12.2023. Det har ikke skjedd siden.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref tidligere eiere: Det er rettet opp. Huset er fra 1912, noe skjevheter er det nok, men ingenting som er merkbart."

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Leieboer i har rapportert om tilfelle av maur i kjeller. Tilfellet ble fjernet med rengjøring og maurgift.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ref. Tidligere eiere: " Siden kjelleretasjen er godkjent som del av første etasje med to soverom, har den vært leid ut som en del av egen bolig. Den er ikke godkjent som egen leilighet. Begge soverommene i kjeller samt stuen er godkjent for varig opphold. Det foreligger godkjenning". Det er idag (2025) leiekontrakt med 3 mnd oppsigelsestid.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se egen rapport fra takstmann.

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? Se egne dokumenter i salgsoppgaven.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

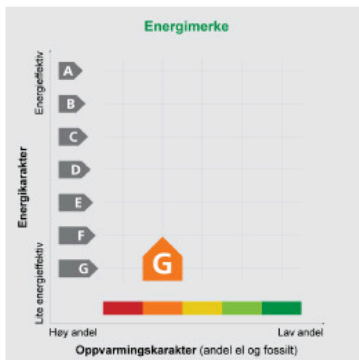
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

**Oppdragsnummer: 43-0053/25**

Adresse	Misjonsveien 56
Postnr	4024
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	1004
Seksjonsnr.	1
Festnr.	
Bygn. nr.	4615727
Boligrv.	H0101
Menknr.	A2022-1397425
Dato	16.05.2022

Innleidt av: kristoffer Nilsen



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Redusér innetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin
- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontaldelt
<b>Byggeår:</b>	1912
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	144
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektristet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Misjonsveien 56  
Postnr/Sted: 4024 STAVANGER  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 16.05.2022 20:49:32  
Energimerkenummer: A2022-1397425  
Ansvarlig for energiattesten: kristoffer Nilsen  
Energimerking er utført av: kristoffer Nilsen

Gnr: 59  
Bnr: 1004  
Seksjonsnr: 1  
Festenr:  
Bygnnr: 4615727

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 11: 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 varmeanlegg

#### Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energitilgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgasforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

**Tips 4: 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 vaskebette; 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 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.

**Tips 7: 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.

**Tips 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. Kjøle- 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.

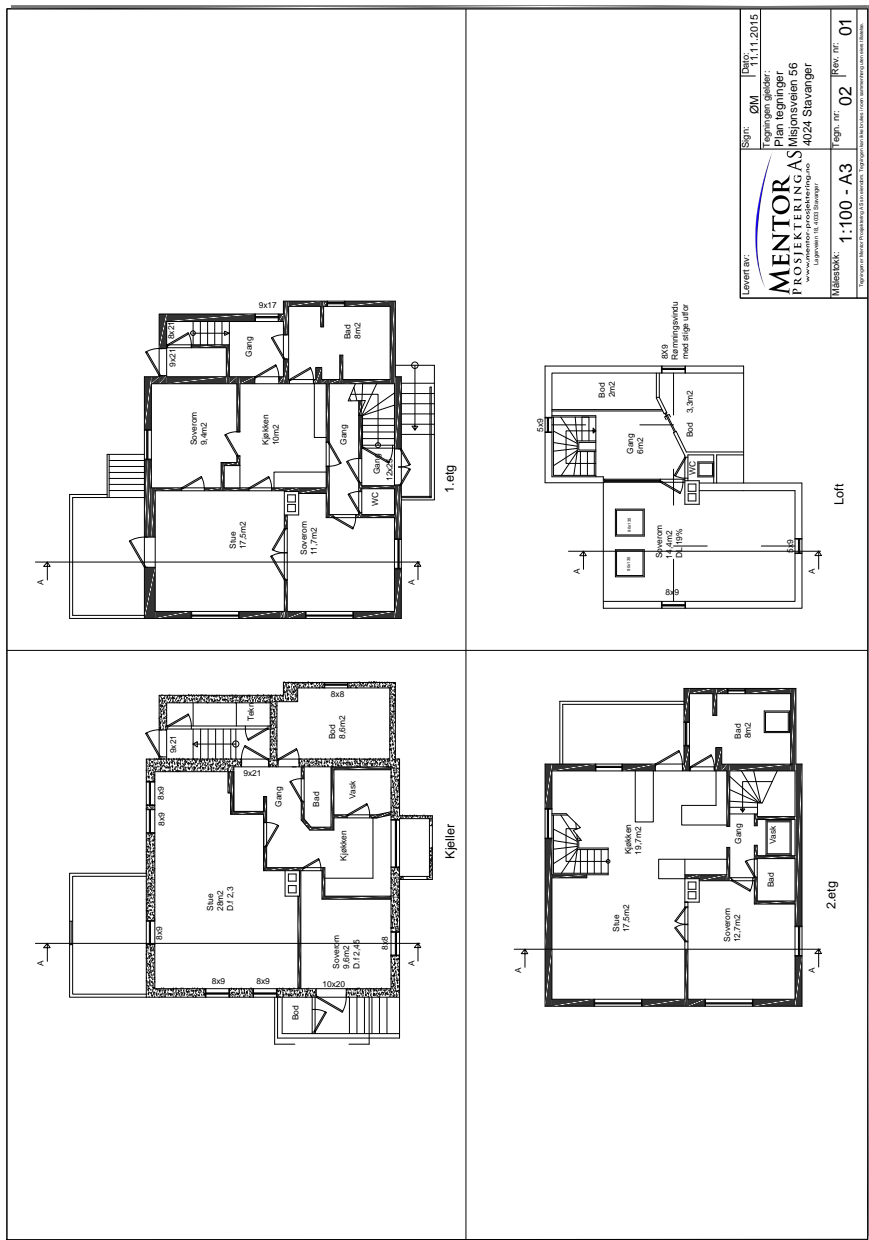
**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

 <p>Mot Sør-øst</p>	 <p>Mot Sør-vest</p>
 <p>Mot Nord-øst</p>	 <p>Mot Nord-vest</p>
<p>Løyst av: <b>MENTOR PROSJEKTERING AS</b> Løyst av: <b>MENTOR PROSJEKTERING AS</b> Fagtype: <b>Fasade tegninger</b> Mål: <b>1:100 - A3</b> Dato: <b>30.10.2015</b> Egenhet: <b>Misjonsveien 56</b> Sted: <b>4024 Stavanger</b> Egenhet nr: <b>01</b> Rev. nr: <b>00</b></p> <p><small>Nettverksutviklet av: <b>MENTOR PROSJEKTERING AS</b> © 2015 MENTOR PROSJEKTERING AS. Alle rettigheter reservert.</small></p>	



Levert av:	Sign:	Dato:	Rev. nr:
MENTOR PROSJEKTERING AS	OM	11.11.2015	01
www.mentor-prosjektering.no	Prosjektleder:		
Leiptrunni 16, 1503 Stange	Plan tegninger		
MÅSTYKKE: 1:100 - A3	Misjonsveien 56		
	4024 Stavanger		
	Tegn. nr:	02	Rev. nr:
			01

Nettplan 2015-01-11 11:11:2015

## Situasjonskart

Gnr: 59  
Bnr: 1004  
Eiendommens adresse: Misjonsveien 56  
Hjemmelshavere: Aseema Gjestad Uglefot



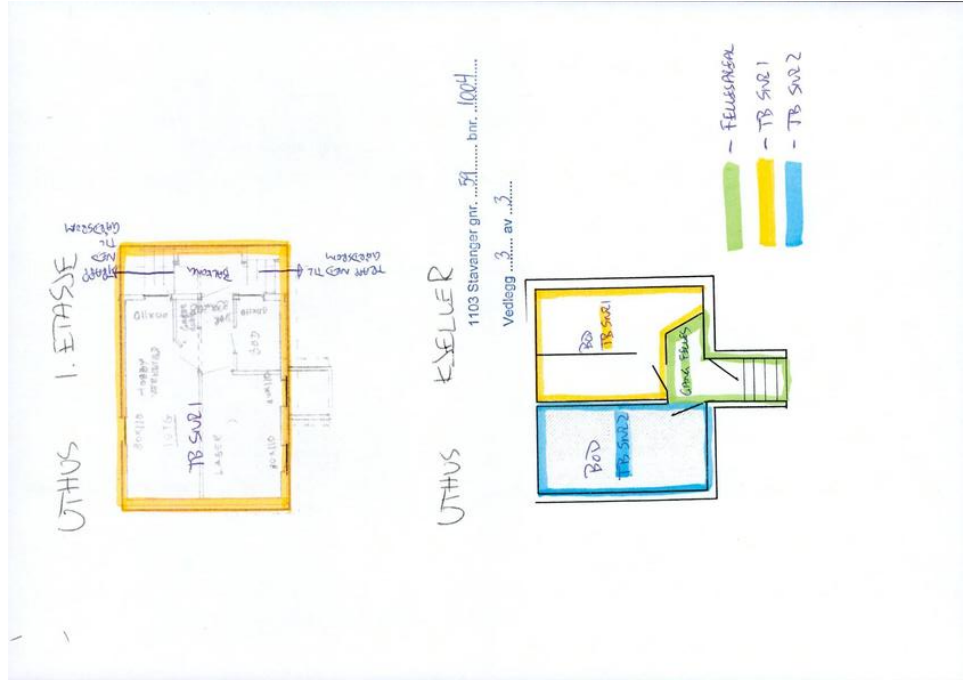
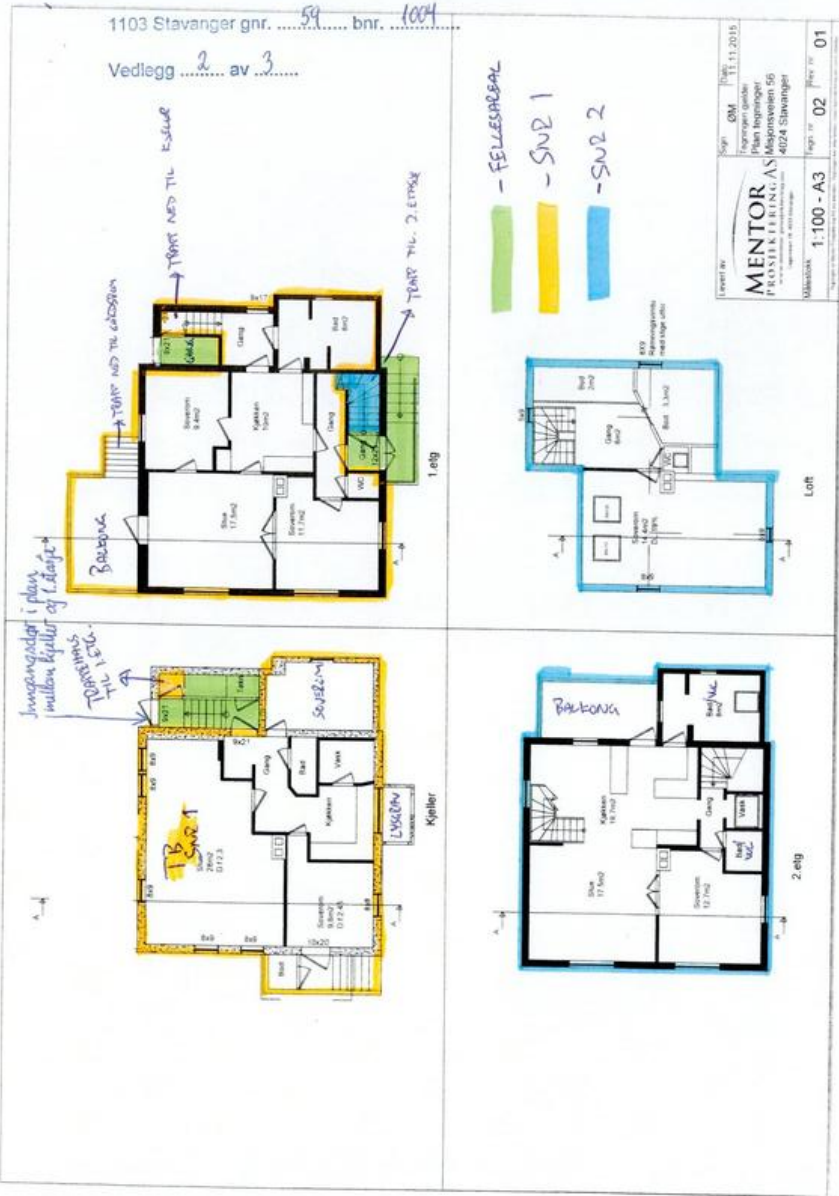
STAVANGER KOMMUNE

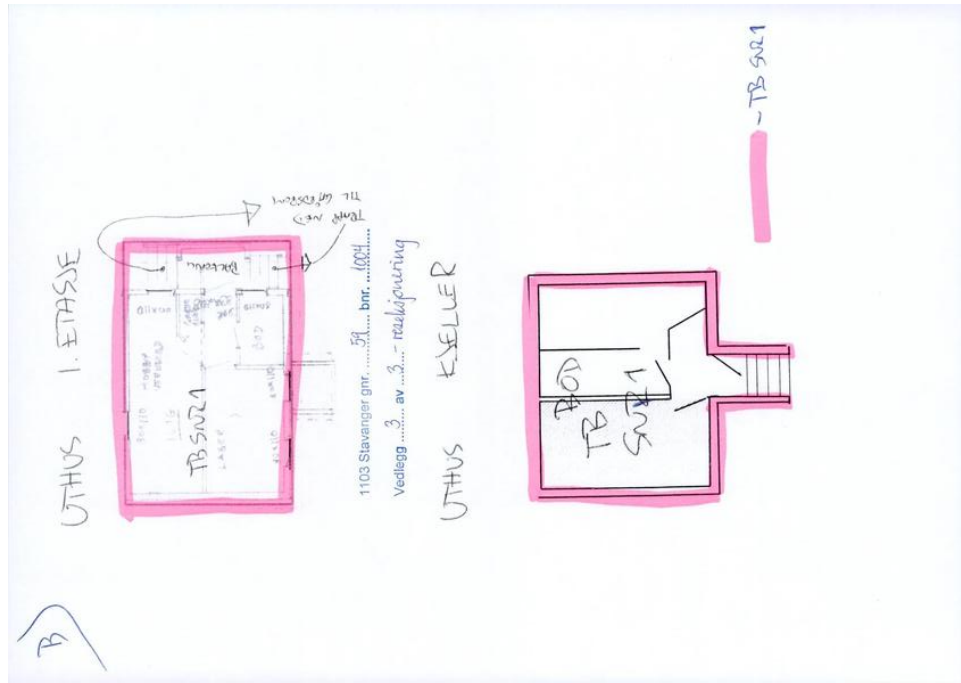
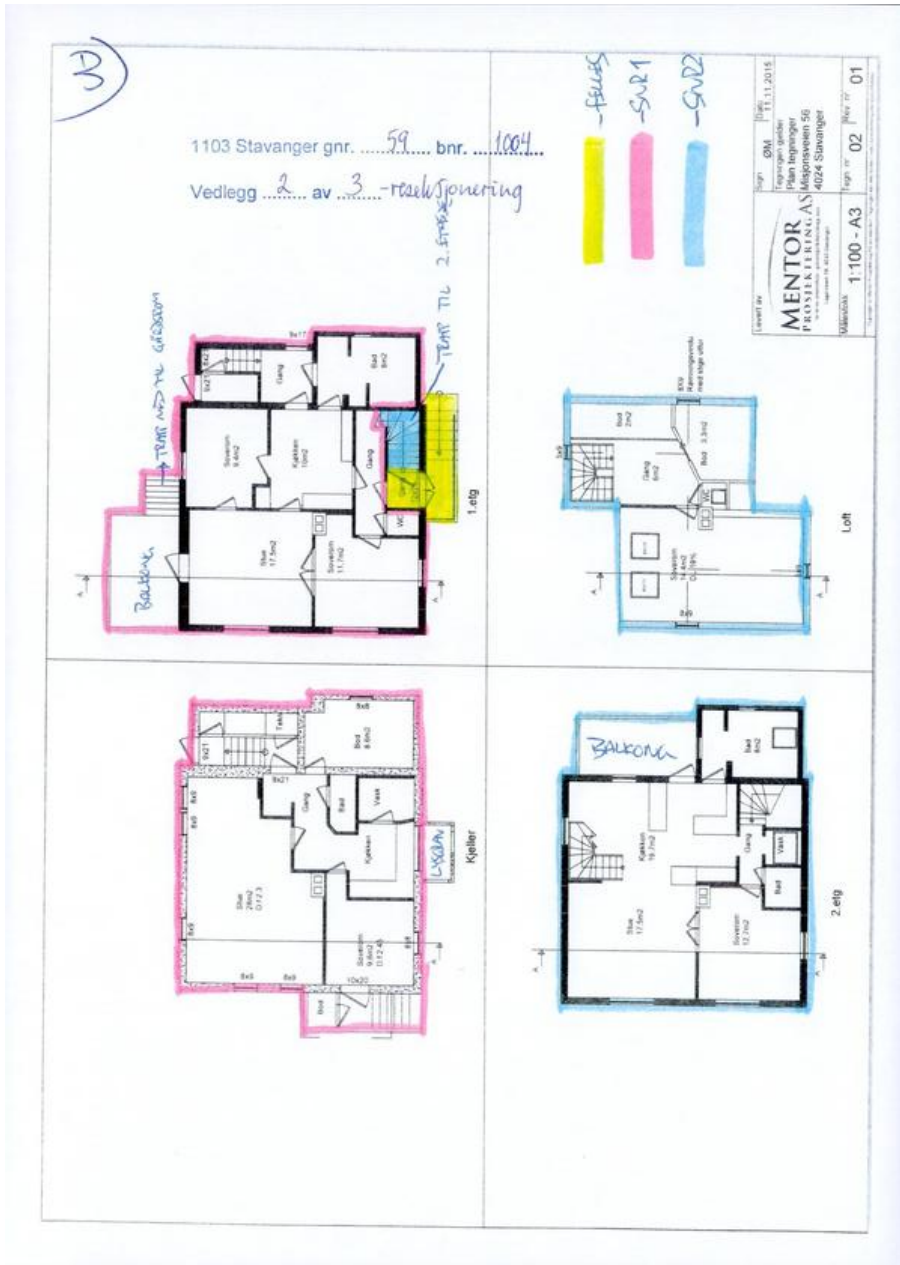
Målebrev koordinatbestemt: Nei  
Eiendommens areal (m<sup>2</sup>): 517

Serviceorget  
14.10.2015 Kristine Gabrielsen

Koordinatsystem: Euref89  
Høydegrunnlag: NN2000  
Målestokk: 1:500  
Ekvidistanse: 1meter









## Reguleringsplan under behandling

Adresse: Misjonsveien 56, 4024 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1004/0/1

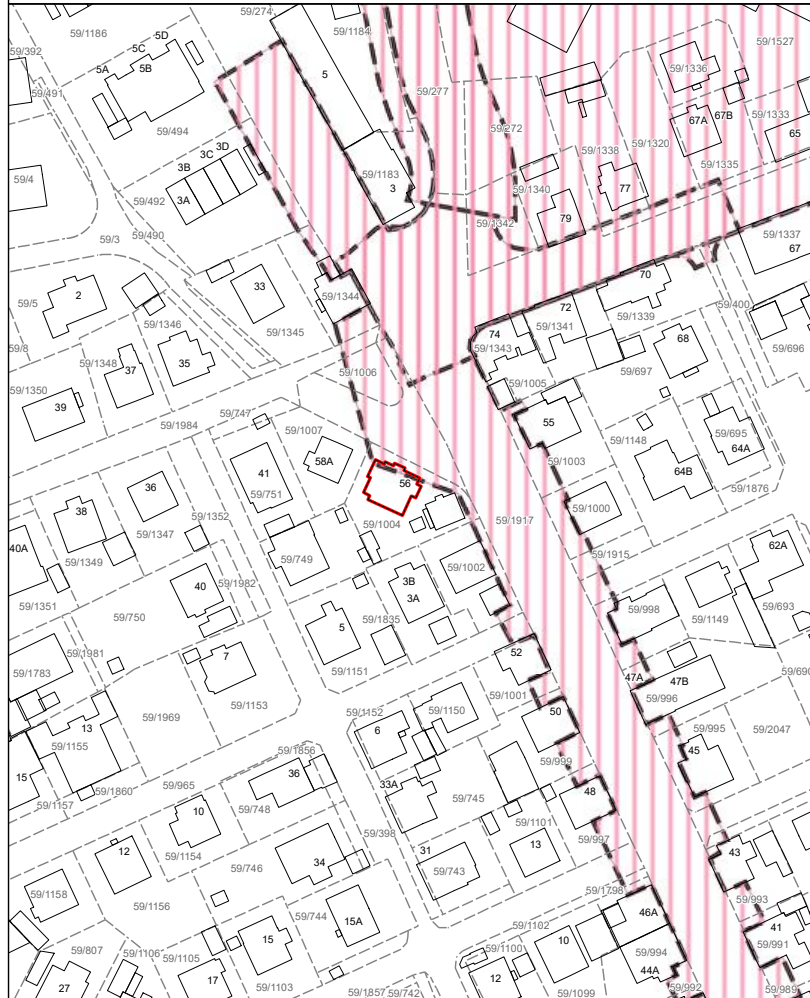
Dato: 2025-02-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2683,2682,2867

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger  
kommune



**FORSLAG TIL VEDTEKTER****TIL REGULERINGSPLAN 279, AREALET KAMPEN - GRAMSTADHAUGEN - BYHAUGEN****Datert 17. Mars 1941.****Stadfestet 30.08.41 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.**

1. Før tomtesalg i et kvartal påbegynnes, skal utparsellerings- og generell bebyggelsesplan for hele kvartalet for såvidt det tilhører selgeren forelegges for byplanrådet til godkjenning.
2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig.
3. Der skal bare bygges et våningshus på hver tomt.
4. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt areal.
5. Våningshus skal ikke oppføres i større høyde enn for trebygninger bestemt. Bygningsens minste avstand fra nabogrense skal være 4,0 m.
6. Uthus (garasje) bør oppføres på tomtens indre del. Det bør ikke ha større areal enn 30 m<sup>2</sup>, og bare oppføres i en etasje. Det må anordnes sådant forhold til våningshus og nabo hus at der skapes en arkitektonisk helhetsvirkning.
7. Det hele areal skal være et boligstrøk, hvor der ikke må drives fabrikk eller lignende virksomhet. Husdyrhold og drift av forlystelses- eller bevertningslokaler er forbudt.
8. Butikk- eller handelsvirksomhet kan tillates drevet fra eiendommer langs flg. hovedgater: Christian Tranes gate, Tanke Svilandsgate, Solandsbakken, Misjonsveien, Seehusensgate. Sådant virksomhet bør fortrinnsvis henlegges til hjørnetomt.
9. Innhegning mot gate (vei eller passasje) skal i samme gate (vei eller passasje) utføres slik at der skapes et harmonisk hele. Naboer kan, med bygningsrådets samtykke, komme overens om helt eller delvis å sløyfe innhegninger mellom sine eiendommer. Alle innhegninger må godkjennes av bygningsrådet.
10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Unntakelser fra disse regler kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet, dog innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stavanger.
12. For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygningsvedtekter for Stavanger.

## Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

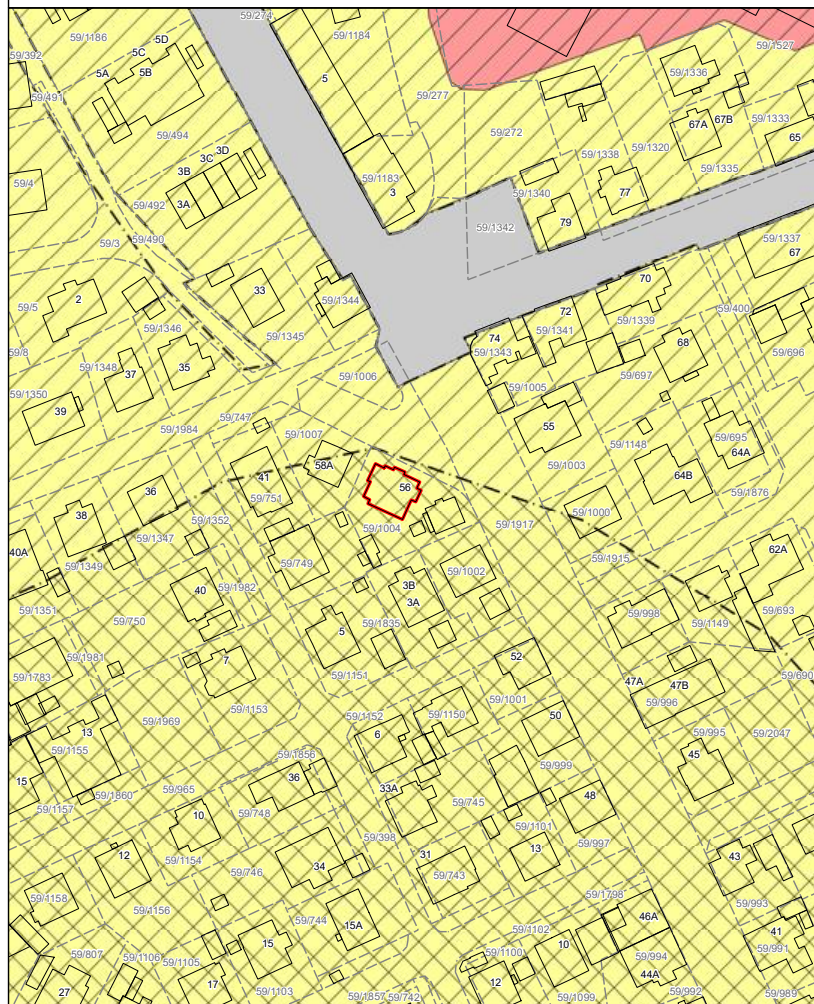
- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningsselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekkning, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningsselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningsselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

# Kommuneplan

Adresse: Misjonsveien 56, 4024 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 59/1004/0/1  
Dato: 2025-02-20  
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040  
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger  
kommune



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1095 FOR OMRÅDET BEGRENSET AV RANDABERGVEIEN, SOLANDSBAKKEN, TANKE SVILANDS GATES FORLENGELSE, VISTEGATA, BRAGEVEIEN M.V.

Datert 20.11.1984.

Stadfestet av bystyret 29.04.1985.

\*\*\*\*\*

#### § 1

##### Fellesbestemmelser.

- 1.1 Før det gis tillatelse til eiendomsdeling og bygging må det for hvert område hvor reguleringsplanen ikke er detaljert, men utformet som flateplan, foreligge godkjent bebyggelsesplan.
- 1.2 Bebyggelsesplan skal vise området i sammenheng med overordnet trafikkplan (kjøreveier og gang-/sykkelårer). Det skal utarbeides plan som viser adkomst, parkering, utforming og plassering av garasje/carport/parkeringsanlegg.
- 1.3 Bebyggelsesplan skal vise tomteinndeling, husplassering/møneretning og takvinkel. Det skal oppgis gesims- og takhøyder.
- 1.4 Det skal i bebyggelsesplan m/beskrivelse vises terrengbehandling og opparbeidelsesplan for tomt/fellesareal, (herunder beplantning og intern belysning og asfaltering).
- 1.5 Tomtene må ikke beplantes slik at det er til sjenanse for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisktlinjer og langs adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,4 m over vegplan.
- 1.6 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 1.7 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

#### § 2

##### Trafikkarealer.

- 2.1 Trafikkarealer skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og skal vise disponering av trafikkarealet til de ulike bruksformål.

- 2.2 Ny tracé på nordsiden av Central Canning-bygget betraktes som intern tracé til utbyggingsområder i trekanten mellom ny tracé, Randabergveien og Solandsbakken.

- 2.3 Alle utkjørsler mot Solandsbakken forutsettes stengt.

- 2.4 Det etableres tilfredsstillende støyskjerming mot rekkehusbebyggelse på nordøst siden av en ny intern tracé. Støyskjermen bygges samtidig med veg. Utforming av støyskjerm skal godkjennes av bygningsrådet og belastes vegprosjektet.

- 2.5 Ved T-kryss med Misjonsveien må det tilrettelegges for nødvendig støyskjerming av tilliggende parkareal (på nordsiden av krysset). Utforming av støyskjerming skal godkjennes av bygningsrådet og belastes vegprosjektet.

- 2.6 Se reguleringsbestemmelse § 3.4.  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

#### § 3

##### Friområder, parkareal (felt A og F).

- 3.1 I de viste parkarealer kan tillates oppsatt mindre konstruksjoner som har tilknytning til disse og som øker arealenes bruks- og opplevelsesverdi. I felt A kan eventuelt bygges mindre serveringssted.
- 3.2 Parkarealene må gis nødvendig støyskjerming ved jordvoller og beplantning (se også § 2.4 og 2.5).
- 3.3 Mellom bebyggelsen og fortau på vestsiden av Christian Bjellands gate plantes trerekke (fra krysset med Brageveien opp til T-kryss med Misjonsveien) - se illustrasjonsplan. Denne trerekke plantes samtidig med opparbeidelse av sykkelsti/fortau, - se reguleringsbestemmelsene § 5.7.
- 3.4 Tre (blodbøk) som vist på reguleringsplan skal beholdes. Dette tre må spesielt sikres under opparbeidelse av veg og skråning (bygningslovens § 26).  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

#### § 4

##### Boligområder (felt B og C).

- 4.1 Den viste boligbebyggelse i 2 etg. kan ikke utvides ut over mindre tilbygg i én etasje.
- 4.2 Parkering, som må skje på egen tomt, må tilfredsstillende parkeringsnormens krav til eneboligbebyggelse, ytre sone.  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

## § 5

Kombinert bolig- og ervervsbebyggelse (felt D).

- 5.1 Mellom Randabergeveien og Christian Bjellands gate kan oppføres kombinert bolig- og ervervsområde. Ervervsområde innbefatter også her eksisterende småindustri (Trikotasjefabrikken).
- 5.2 Bebyggelse mot Randabergeveien må utformes spesielt med tanke på støy og resonansproblemer.
- 5.3 Byggehøyde mot Randabergeveien og Christian Bjellands gate må maks. være 4 normaletasjer over Randabergeveien (inkludert takkonstruksjon).  
Byggehøyde mot Brageveien og Christian Bjellands gate må maks. være 3 normaletasjer over Randabergeveien (inkludert takkonstruksjon).  
Høyblokken mellom Randabergeveien og Chr. Bjellands gate må maks. være 6 normaletasjer over Randabergeveien (inkludert takkonstruksjon).
- 5.4 Det tillates ingen avkjørsel fra Randabergeveien.
- 5.5 Parkering må skje på egen grunn i henhold til vedtatt norm for ytre sone.
- 5.6 Det opparbeides lekeplasser innen området i henhold til vedtekt for Stavanger kommune.
- 5.7 Se reguleringsbestemmelse § 3.3 (trekke innen byggeområde D, betales og oppsettes av utbygger).  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

## § 6


Ervervsområde (Felt E og G).

- 6.1 Ervervsområder ut mot Randabergeveien og Solandsbakken må gis kjørbare adkomst via intern tracé.
- 6.2 Det tillates ikke avkjørsel til Solandsbakken mellom de to T-kryss.
- 6.3 Den viste parkeringsplass for felt G skal brukes som felles parkeringsareal for boliger/kontorer i området.
- 6.4 Ny bebyggelse mot Solandsbakken må maks. være 3 normaletasjer (inkludert takkonstruksjon).  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

## § 7

Ervervs- og industriområde (felt H).

- 7.1 Det viste bygg innenfor felt H kan ikke påbygges eller utvides.
- 7.2 Bygget kan brukes til kombinert erverv/industribygg. Midlertidig kan bygget også brukes til skolelokale (Bergjeland videregående skole, avd. For håndverk og industri).
- 7.3 Det er en absolutt forutsetning at eventuell småindustri her ikke må sjenere tiliggende bolig- og parkarealer med støy, røyk, lukt eller lignende.
- 7.4 Til enhver tid må det forefinnes parkeringsplasser i samsvar med vedtatt norm for ytre sone. Parkering kan skje på areal på sørsiden av bygning, eventuelt også i byggets 1. etasje, med innkjørsel fra sørside.
- 7.5 Byggets hovedadkomst(er) må til enhver tid være på byggets vest- og sørside. Adkomst fra hovedvegnett må skje via intern tracé fra T-kryss med Solandsbakken/Tanke Svilands gate.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Stavanger

**Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER**

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, Thea Edland og Michelle Høiland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene

inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Misjonsveien 56 4024 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 59, bnr 1004, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



