NORDVIK

Hognes gate 52

2 soverom | 180 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Hognes gate 52

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
28 Om boligen
43 Nabolagsprofil
44 Tilstandsrapport
66 Egenerklæringsskjema
72 Andre vedlegg
89 Kontaktinfo
93 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95 Forbrukerinformasjon om budgivning
96 Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.11.2025

Nøkkelinformasjon



Attraktiv vertikaldelt tomannsbolig med solrikt og skjermet uteområde i et svært barnevennlig nabolag

Prisantydning	**7 000 000,-**
Omkostninger	**176 380,-**
Totalpris	**7 176 380,-**
BRA-i	**180 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

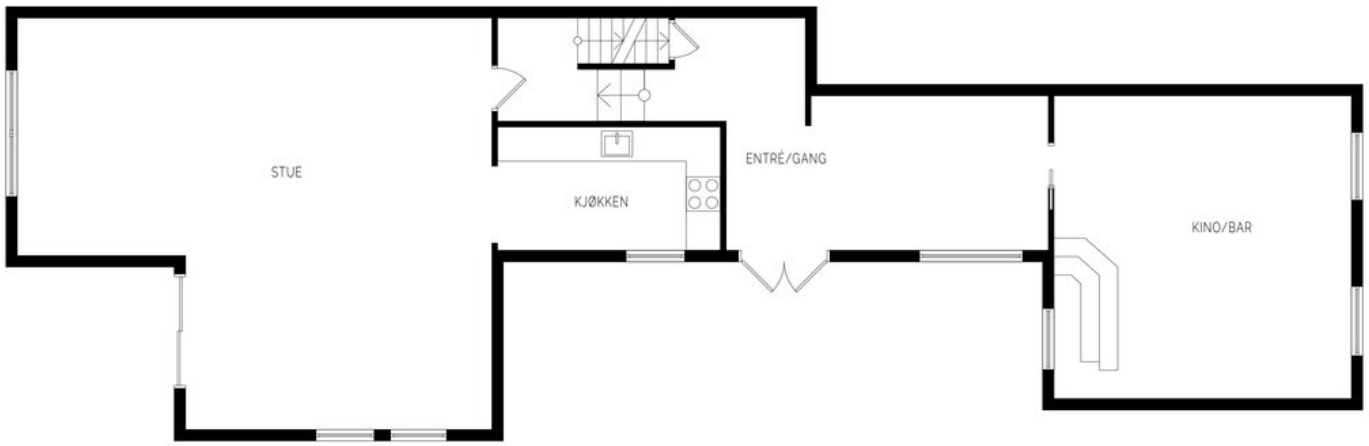
Kort fortalt

Boligen ligger i et attraktivt og rolig område på Madla.Trafikk stille gater og kort vei til det aller meste, gjør området meget attraktivt. Flotte turområder rett utenfor døren. Stavanger sentrum, Amfi Madla, UIS og Sykehuset ligger ikke langt unna. Eiendommen byr på en gjennomtenkt planløsning med flere soner og oppholdsrom, ideell for en familie som ønsker god plass til både fellesskap og privatliv.

Stor stue med flere vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys
Stuen ble påbygget 2003 med god plass til både sofagruppe og spisebord
Adskilt kjøkken i hvit utførelse
To soverom i 2. etg.
To flislagte baderom
Loftsrom som kan benyttes som bl.a. lekerom eller kontor
Garasje innredet som kinorom
Skjermet uteområde med utepeis og med rikelig plass til utemøbler

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm



husvaeg foto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Romslig stue med plass til både sittegrupper og spisestue





Store vindusflater med godt lysinnslipp


















TUBORG

Lys og romslig entrêe



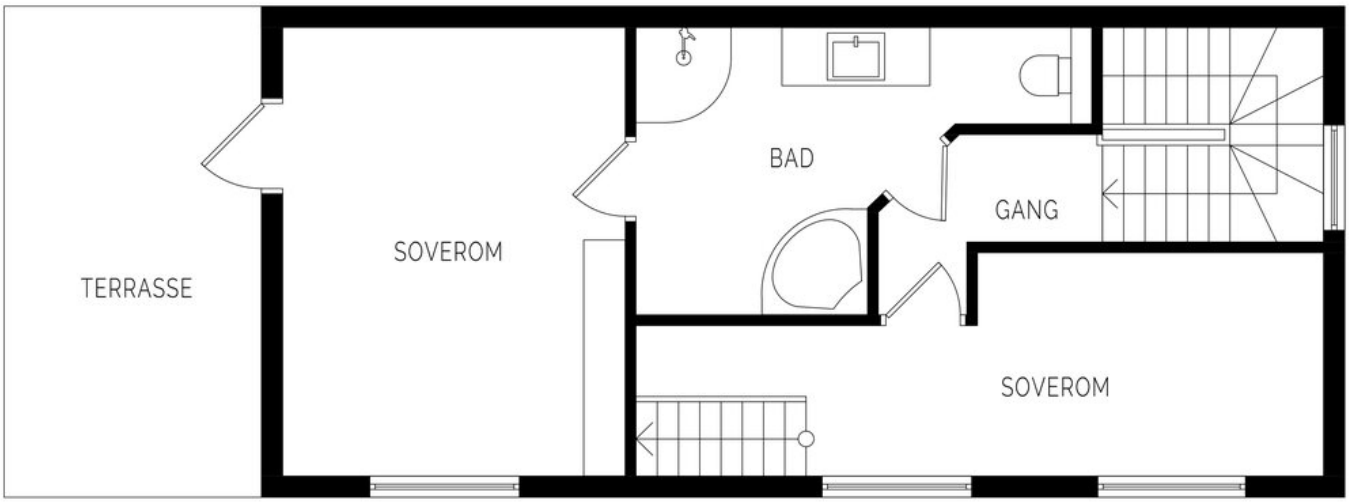


Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

husvaeg foto

Flislagt bad med varmekabler





Fra badet har du direkte tilgang til et av boligens soverom







Soverom 2 er innredet til et koselig barnerom



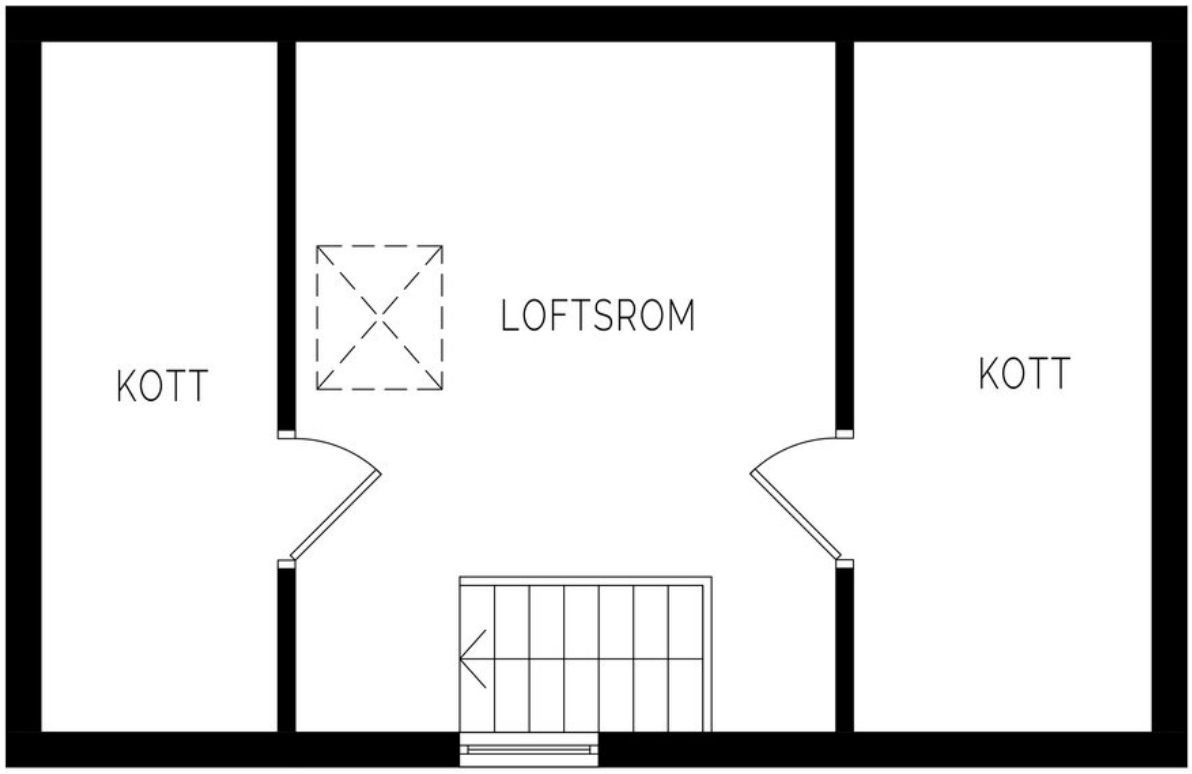


Soverom 2 har en spennende løsning med trapp opp til loftet



Planløsning

Loft
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm



husvaeg foto

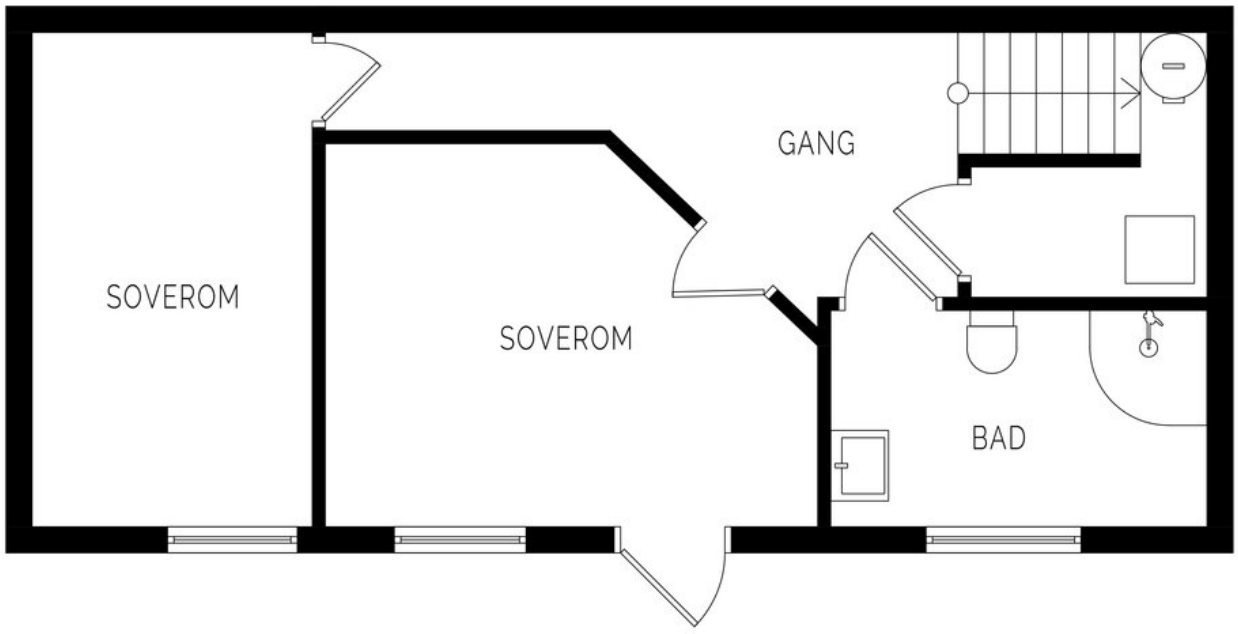
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





Planløsning

Kjeller
Total BRA: 0 kvm



husvaeg foto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

















Gode parkeringsmuligheter i innkjørsel





Lun og skjermet terrasse utenfor entréen



Samlingsplass ideelt for hyggelige stunder med familie og venner





Stor hage som strekker seg rundt deler av huset



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0271/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hognes gate 52, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 25, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Kolbrun Siv Freysdottir
Elisabeth Lie

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 195 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 180 kvm
Totalt BRA: 180 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. Tilleggsdel innredet som to soverom, bad, gang, vaskerom- ikke godkjent/omsøkt hos kommunen.
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Stue/kjøkken, entrê/gang, garasje omgjort til bar/kinorom- ikke godkjent/omsøkt hos kommunen.
Total BRA: 109 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. To soverom, bad, gang.
Total BRA: 40 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 0 kvm. Loftsrom, to kott.
Total BRA: 0 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1. Etasje, med tre trinns trapp opp til videreføring av samme etasje, er totalt 109 m². Dette inkluderer garasjen på 27,5 m², som er innredet til kinorom og bar.

P-rom: Soverom i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys/rømming ved bruksendring/innredning av oppholdsrom.

I tillegg er det utvendig redskapsbod på 3 og 7kvm. Disse er ikke medregnet eller tilsltandsvurdert.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjeller og garasjen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold.

Solforhold
Informasjon fra selger:
Gode solforhold, får solen ved inngangsparti fra tidlig morgen og har den i hagen til solnedgang. Starter ved inngangsparti og beveger seg videre i hagen.

Innhold
Kjeller: Tilleggsdel innredet som to soverom, bad, gang, vaskerom- ikke godkjent/omsøkt hos kommunen.
1. etasje: Stue/kjøkken, entrê/gang, garasje omgjort til bar/kinorom- ikke godkjent/omsøkt hos kommunen.
2. etasje: To soverom, bad, gang.
Loft: Loftsrom, to kott.

Standard
Velkommen til Hognes gate 52, en familievennlig bolig med god beliggenhet i trygge omgivelser.

Hognes gate 52 ligger nydelig til mellom Madla og Tjensvoll, et etablert og barnevennlig boligområde med lite biltrafikk. Her bor du i et trygt og rolig nabolag med store grøntområder, flere lekeplasser, perfekt for både små og store barn. I tillegg er det kort vei til flere barnehager og skole.

Første etasje:
Entrêen fremstår lys og romslig, med garderobeskap og god plass til å henge fra seg yttertøy. Fra entrêen kommer man inn til en romslig stue med rikelig naturlig lys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fungerer som et sosialt samlingspunkt for familie og venner. Vedovnen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære, og fra stuen er det direkte utgang til uteområde med etablert samlingspunkt og peis.
Kjøkkenet har en praktisk utforming med en løsning som gir rom for både funksjonalitet og trivsel i hverdagen.
På den andre siden for entrêen kommer man inn til garasjen, som i dag er blitt innredet til en stilfull kino og bar, perfekt for filmkvelder, hyggelige sammenkomster og opplevelser med familie og venner. Bruksendring fra garasje til kinorom er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen. Se mer informasjon under punkt ferdigattest.

Andre etasje:
Når du kommer opp trappen fra første etasje, møtes du av en lys og innbydende gang som leder til et soverom og et flislagt bad. Badet er praktisk, med flislagte overflater og spotter i himling. Badet er innredet med badekar, dusjkabinett og vegghengt toalett, en perfekt kombinasjon av komfort og funksjonalitet. Fra badet har du direkte tilgang til et av boligens soverom, som imponerer med egen balkong, et ideelt sted for morgenkaffen eller rolige kvelder. Soverommet du møter fra trappeoppgangen er i dag innredet som et koselig barnerom og har en spennende løsning med trapp opp til loftet.

Loftetasje:
Loftet byr på et lyst og trivelig loftsrom med et stort og fint takvindu som slipper inn godt med dagslys, perfekt som en koselig lesekrok, Tv-rom eller ekstra oppholdsplass. I tillegg finnes to praktiske kott som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og annet du ønsker å ha lett tilgjengelig. Loft er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Kjeller:
Ned trappen fra entrêen, møtes du av en praktisk gang som leder til et bad med dusj, servant med underskap og toalett. Det er vaskerom under trapp. Vaskerommet er ikke ett godkjent vaskerom og har ikke sluk. I tillegg finner du to rom som gir spennende muligheter for tilpasning, enten du ønsker treningsrom, hjemmekontor, hobbyrom eller ekstra oppbevaringsplass. Rommene er i dag innredet og brukt som soverom men ikke godkjent som rom for varig opphold. Underetasjen gir dermed fleksible løsninger som kan tilpasses ulike behov og livsstil.

Uteområdet:
Boligen har en liten, hyggelig terrasse utenfor entréen på sørøstlig side. Fra stuen er det utgang til en ekstra terrasse som gir en fin overgang til den store hagen som strekker seg rundt deler av huset. Hagen byr på god plass til lek, avslapning og sosiale sammenkomster, og har en egen samlingsplass med rikelig plass til utemøbler, ideelt for grillkvelder og hyggelige stunder med familie og venner.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat,furu og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i kjelleren.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har peis med innsats.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i ved siden av ytterdør på soverom i utforet kjellervegg..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp på loftet.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
I gang i hver etasje + kinorom

Parkering
Parkeringsmuligheter i garasje som i dag er innredet og

brukes som kinorom.
Ellers informerer selger om at det er mulig og parkere foran garasje. Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er utenfor eiendommens tomtegrenser.

Modernisering og påkostninger
Selger har oppgitt at det er foretatt oppgraderinger/oppussinger de siste tre år. Det gjelder maling av vegger og lister, oppusset og lakket tregulv, bytte av kontrollpanel tilhørende gulv varme, samt lagt opp strøm til billader. Selger har vedlagt kvitteringer/dokumentasjon på utført arbeid.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiger husket ikke rørlegger firma. Bad i kjeller laget i 2000 og bad laget i 1999.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er gjort av tidligere eiger. Firmanavn husket ikke tidligere eiger og arbeidet er heller
ikke videre spesifisert. Det ble laget bad i kjeller i 2000 og laget bad i 1999.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Usikker, kjenner til at tidligere eiger har innredet garasje og bruksendret det og fått godkjenning. Vanlig
oppussing og boder er gjort på egeninnsats

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiger har opplyst om; Elektrotema installasjon, nytt elektrisk anlegg i 1999/2000. Carsen elektro har utført samsvarserklæring. Lyse kontroll av elektrisk anlegg 2023 - billader, arbeid utført av Etech. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Tidligere eiger har ikke oppgitt bår kontrollen ble utført

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etech i 2023. Opplegg for lading, vi hadde egen ladevoks som de koblet til samt la
strøm fra elanlegget og ut.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke opplyst om av tidligere eiger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Feil med hell i dusj på bad i kjeller, vann samler seg i det ene hjørnet og lekker ut på gulv. Slitt fug/sement på gulv i dusj
i kjeller. Vaskerommet hvor varmtvannbereder står har ikke vannavløp på gulv. Har hatt firma inne som har sjekket og vist hvor
rørene går dersom man vil ordne sluk og evt bytte ut kverntoalett på bad i kjeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Jazzuci, har byttet ut noen deler som varmesensor og display.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Salgsoppgave i 2022.

Bygningssakkyndig
Torbjørn De Lange

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:

Utvendig:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner av plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Uisolert åsekonstruksjon
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder på flere vinduer og resten er fra 1997 til 2013
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt ytterdør til garasjen.
Balkong i 3etg. og terrasse ved inngangsdøren.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig:
- Taktekking:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
· Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Symptomer på slitasje, elde og mose er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG 2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tilsier redusert restlevetid og behov for hyppigere vedlikehold.
Konsekvens/Tiltak:
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Fjern mose fra taket og kontroller tilstand på undertaket nøye via kott på loft som er uisolert åsekonstruksjon.

- Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
· Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Takrenne må kobles på. Taket er tekket med betongtakstein, som regnes som et tungt og relativt glatt taktekke med potensiell fare for snø- og isras. Det ble ved befaring registrert at det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, til tross for at takflatene vender ut mot områder med ferdsel, herunder inngangsparti og/eller adkomstvei. Manglende snøfangere kan skyldes at disse ikke ble montert da bygget ble oppført, selv om det var krav til dette på tidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
· Andre tiltak: Hvis ikke takrenne blir koblet på kan dette gi en konsekvens på levetiden til kledningen som er under.

- Veggkonstruksjon
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Skadene vurderes å være lokale og skyldes normal aldring og fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens/tiltak:
· Råteskadet trekledning må skiftes ut.
· Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Takkonstruksjon/loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Uisolert åsekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
· Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
· Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
Da denne konstruksjonen ikke er isolert og har god lufting vil det sjeldent bli fukt problematikk, men det bemerkes at det er fuktskjolder i konstruksjonen så den må være under oppsyn.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Så lenge konstruksjonen ikke blir etterisolert holder det med inspeksjon med jevne mellomrom for å se at taket holder tett og det ikke trekker inn fukt og eller vann.

- Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder på flere vinduer og resten er fra 1997 til 2013
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
TG 2 gjelder de vinduene som har lang brukstid. Eksempelvis vinduer fra 1978. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på alder og tilstand er restlevetiden redusert.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer må justeres.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut

- Dører
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
· Dører må justeres.
Det må påregnes vedlikehold og at ved manglende vedlikehold kan det iløpet av noen år bli behov for å bytte dem ut.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong i 3etg. og terrasse ved inngangsdøren.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
På terrassen ved inngangspartiet ble det ikke observert råte, men terrassebordene har mosegroing og sprekkdannelser. Terrassen bør vaskes og behandles, og eventuelle råteskader som avdekkes under arbeidet må fjernes for å hindre videre utvikling. På balkongen i 3. etasje ble det ikke registrert feil eller mangler, men den er gitt TG2 på grunn av alder og forventet levetid.
Konsekvens/tiltak:
· Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra
alder på dagens tekking.
· Beslag må skiftes ut/monteres.
· Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i kjelleren.
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Basert på NGUs radonkartlegging klassifiseres området som moderat til lav radonrisiko.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier. Uten måling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet.

- Rom under terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Ved siden av ytterdør på soverom i utforet kjellervegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.
Vurdering av avvik:
· Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
· Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Høyt fuktnivå i kjellerkonstruksjon uten synlige skader; uisolert vegg uten dampsperre gir normalt lav fuktrisiko.
Konsekvens/tiltak:
· Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Så lenge det ikke blir isolert og brukt dampsperre før utvendig drenering og isolasjon er på plass holder det og kontrollere konstruksjonen sporadisk. Merk at det er fare for påbegynnende råte når fuktighet

- Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak:
· Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

· Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Innvendige dører
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
· Enkelte dører må justeres.

VÅTROM
Kjelleretasje - Bad
- Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket har panel.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Svertesopp kommer av forhøyet fuktnivå over tid. Dette kan komme av vann som ikke går til sluk og for dårlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
· Fuger bør skiftes ut.
· Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kjelleretasje- bad
- Overflater gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
· Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak:
· Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Fallforhold må utbedres under neste oppgradering av badet. I mellomtiden anbefales det waterguard og dusjkabinett.

Kjelleretasje -bad
- Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
· Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Sluk må påregnes byttes ved neste oppgradering av badet. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Membranen bør følges opp jevnlig og det må påregnes utskifting på sikt.

Kjelleretasje -bad
- Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er toalettkvern. Dusjslange er ødelagt og bør byttes i nærmeste fremtid.
Konsekvens/tiltak:
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
En toalettkvern er et toalett med innebygd kvern og pumpe som maler opp avfallet og pumper det gjennom små avløpsrør der fallforhold ikke tillater vanlig toalettløsning.

2. etasje- bad
- Overflater gulv
Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Bruk av dusjkabinett og hjelpesluk reduserer risikoen for lekkasje ut i tilstøtende konstruksjoner, men vann kan fortsatt samle seg i rommet og trekke inn i nærliggende materialer."

2. etasje - bad
- Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til

omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer

2. etasje - bad
- Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er ikke tilluft til badet.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det må etableres tilluft, eksempelvis gjennom luftespalte i dør eller tilsvarende løsning

KJØKKEN
1. etasje - Stue/kjøkken
- Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Skade inni kjøle og fryseskap samt noen hakker i kjøkkenfronter.
Konsekvens/tiltak:
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
· Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Varmesentral
Det er installert varmepumpe.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Har ikke informasjon om varmepumper.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Årstall: 2004. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet i henhold til forskrift. Det mangler fast tilkobling utført av autorisert elektriker
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei

Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1999. Utført av Elektrotema installasjon

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en

registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ja. Hvis flere ting står på samtidig hender det at sikringene løses ut.

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

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

Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ukjent

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

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

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

Generell kommentar: På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen som har utarbeidet rapporten ikke er fagkyndig innen elektro.

Tomteforhold
- Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Dreneringen er fra 1953.
Vurdering av avvik:
· Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er målt forhøyet fukt i yttervegg under terreng noe som kommer av sviktende drenering i dette tilfellet.
Konsekvens/tiltak:
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det må etableres ny drenering og etterisolering av grunnmur utvendig i fremtiden og før kjeller eventuelt blir isolert.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur.
Vurdering av avvik:
· Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
Grunnmuren mangler fuktsikring. Tiltak anbefales.
Konsekvens/tiltak:
· Lokal utbedring må utføres.
Sprekker skal renses, utvides i V-form og fylles med egnet mørtel. Fuktsikring etableres ved ny drenering og utvendig etterisolering.

- Terrengforhold
Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør foretas terrengjusteringer.
Minimum anbefalt fall bort fra grunnmur er 2cm per meter over 3 meter.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1953. Det er offentligavløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjenttype og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig
- Vinduer - 2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
sporadisk alder fra 1997 til 2013.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller

sprukne.
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduene i garasjen har råteskader, det samme gjelder loftsvinduet i tverrveggen.
Takvinduet på loftet viser fuktskjolder og tegn til tidligere fuktbelastning, men var tørt ved kontroll og fuktmåling.
Konsekvens/tiltak:
· Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Dører - 2
Bygningen har malt ytterdør til garasjen.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er registrert fukt- og råteskader på garasjedør, samt værslitasje og sprekker i karmen. Avvikene skyldes hovedsakelig langvarig vær- og fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens/tiltak:
· Døren(e) står foran utskiftning.
Døren må skiftes ut og eventuelt fjernes og blendes ved en søknad om bruksendring av garasjen da den i dag er brukt som kinorom og bar.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig
- Innvendige lofttrapp
Boligen har malt tretrapp på loftet.
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
· Det er ikke montert rekkverk.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler rekkverk hvor det er fallhøyde på over 50cm.
Konsekvens/tiltak:
· Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Det må etableres rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM
Kjelleretasje- våtrom
- Generell
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. dette er ikke ett godkjent vaskerom og har ikke sluk.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Dette er ikke ett godkjent våtrom.
Konsekvens/tiltak
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. etasje- våtrom
- Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
· Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
· Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Smøremembranen er over 15 år og nærmer seg slutten av forventet levetid. Avløpet til dusj og badekar er kun borret ned i gulvet og fuget rundt, noe som kan gi risiko for at lekkasjevann trenger ned i underliggende konstruksjon."
Konsekvens/tiltak:
· Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
· Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
· Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Ved

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 4500,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 142,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastdel renovasjon, kr. 2.256,96,-
- Feiing og tilsyn, kr. 225,-
- Restavfall 240L, kr. 5.244,48,-
- Fastdel vann, kr. 1816,32,-
- Stipulert vann, kr. 2.107,68,-
- Fastdel avløp, kr. 2.484,6,-
- Stipulert avløp, kr. 3.007,2,-

Totalkostnad kr. 17.142,24,-

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
- Eventuelt kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 100 984,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 403 934,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Lyse / Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 459 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Å bo på Tjensvoll gir deg en kombinasjon av sentral beliggenhet og gode fasiliteter i et etablert og populært område. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen. For den aktive er området ideelt. Innen kort avstand finner du både SiS Sportssenter og SATS Madla, som tilbyr moderne treningsfasiliteter. Foretrekker du naturopplevelser, ligger Sørmarka, Mosvannet og Stokkavannet i nærheten – perfekte steder for turer og jogging i grønne omgivelser.

AMFI Madla ligger i gangavstand og byr på et bredt utvalg av butikker, fra dagligvare og apotek til Vinmonopol, bank og posttjenester. Her finner du alt du trenger samlet på ett sted, og i tillegg finnes flere nisjebutikker som gir området et variert og spennende preg.

For barnefamilier er Hognes gate et trygt og praktisk valg. Området har flere barnehager og skoler i nærheten, samt gode lekeplasser som gjør det enkelt å kombinere hverdagsliv med barnas behov. Dagligvarebutikk og busstopp ligger kun et steinkast unna, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

Beliggenheten har kort vei til DNB Arena, Universitetet i Stavanger og flere arbeidsplasser i regionen. I tillegg er det rask tilgang til hovedveinettet, som gir enkel forbindelse til Stavanger sentrum, Jåttåvågen, Forus, Sola, Tananger og Dusavik. Dette gjør Hognes gate 52 til et godt utgangspunkt for både jobb og fritid.

Offentlig kommunikasjon
Hognes gate 52 har god tilgang til offentlig transport,

med bussholdeplasser i kort gangavstand fra boligen. Herfra går det hyppige avganger mot både Stavanger sentrum, Madla, Universitetet i Stavanger og øvrige bydeler. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil i hverdagen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.12.1953.

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 originale byggetegninger datert 03.04.1952. Det er følgende avvik på originale byggetegninger. I 2. etasje er to soverom slått sammen til ett stort soverom. Wc, bad og kott er slått sammen til fordel for større bad. Bruksendring fra kott til bad er søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent hos kommunen. I kjeller var det på originale byggetegninger kun bodrom som i dag er innredet med to soverom, bad, vaskerom og gang. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Vaskerommet er ikke godkjent som våtrom da det ikke har sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt/godkjent hos kommunen. Det foreligger ingen tegninger på loft. Loft er ikke rom for varig opphold.

Det foreligger godkjente byggetegninger på utvidelse av garasje datert 10.03.2000, men mangler videre dokumentasjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger til påbygg av stue, datert 04.09.2003, men mangler videre dokumentasjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygget mellom hus og garasje datert 13.03.2009, samt ferdigattest på dette datert 22.07.2013. Det er følgende avvik på vinduer og dører. Dette er fasadeendring og er søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i området regulert etter reguleringsplan 600- TJENSVOLL datert.27.07.1971 med arealformål offentlig friområde.
Eiendommen ligger i området regulert etter reguleringsplan 1566 - Reguleringsplan for del av Madlamarka datert 24.11.1997 med arealformål kjørevei.

Detaljeregulering for hovedvannledning vest- Stavanger med planID 2661 i krafttredelse 24.10.2022 med arealformål midlertidig bygg anleggsområde, annen fare og friområde

I Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (planID KP 2023-2040), ikrafttredelse 11.11.2022, er området regulert til friområde, boligbebyggelse, samt nedslagsfelt drikkevann.

Hensynssonen nedslagsfelt drikkevann H110 - Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjons evne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

Hensynssonen høyderestriksjoner rundt rullebane H190_Høyde - gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 8: ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

Hensynssonen byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg H190_BRA - gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnenn, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.

Hensynssonen forsvarets øvings og skytefelt H190 - Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med gjeldende forskrift.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser kan sendes forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,13% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 750,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 250,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 990,- 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 28. november 2025

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

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

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

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

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

Hognes gate 52

Nabolaget Madlamark/Jernalderveien - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Madlamark skole (1-10 kl.)	361 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Madlavoll skole (1-7 kl.)	376 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.)	376 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)	180 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Gosen skole (8-10 kl.)	347 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Wang Toppidrett Stavanger	175 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
St. Svithun videregående skole	616 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km

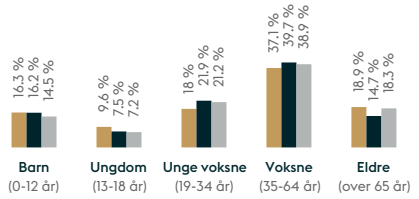
Offentlig transport

Sondre Norheims gate	Linje 4, X73	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	10 min 4.7 km
Paradis stasjon	Linje L5	10 min 4.5 km
Stavanger Sola		17 min

Barnehager

Tjensås barnehage (0-5 år)	46 barn	3 min 0.2 km
Tjensvoll barnehage (1-5 år)	27 barn	5 min 0.4 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg....	67 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Madlamark/Jernalderveien	935	352
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Hemmestveitbakken nord balløkk	1 min
Hognesgt. balløkke	2 min
MOVA Tjensvoll	6 min
SATS Madla	10 min

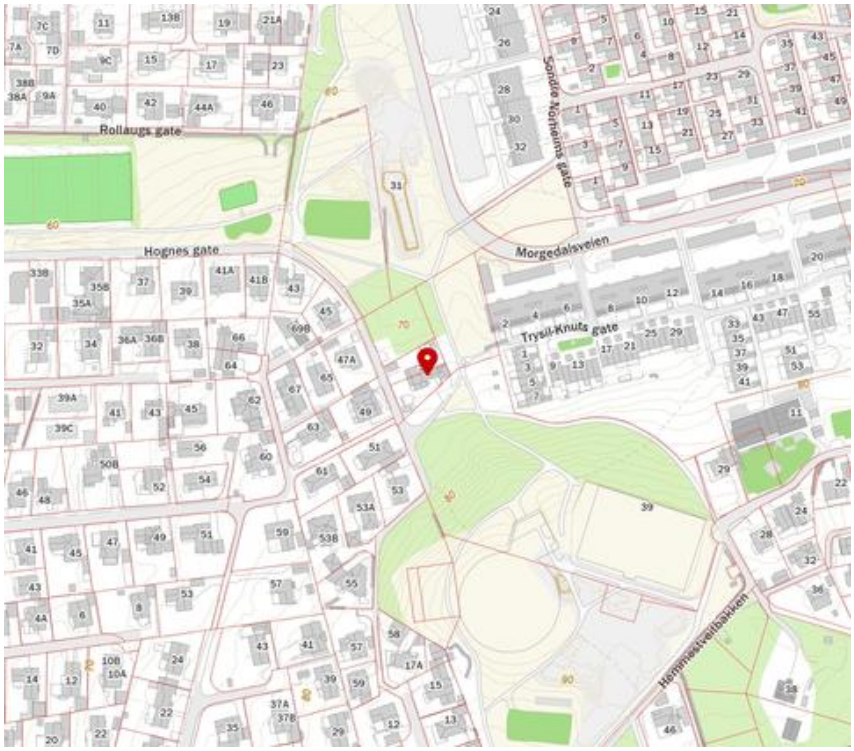
«Hyggelig trygt nabolag med gode skoler.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hognes gate 52, 4041 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 25, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 23.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22542-1008 **Referansenummer:** JX6343

Foretak: Veritakst AS **Takstingeniør:** Torbjørn de Lange **Vår ref:** Torbjørn De Lange

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

Veritakst AS

Takseringsfirmaet Veritakst er sertifisert medlem av Norsk takst og Norsk Naturskadepool.

Vi tilbyr et bredt spekter av taksttjenester - både for private og for næringsforetak / forsikringselskap:

* BOLIGTAKST: Verdi | Tilstand | Energirådgivning | Byggelånskontroll | Uavhengig kontroll | Reklamasjon mv.

* NÆRINGSTAKST: Verdi | TIlstand | Energimerking | Byggelånsoppfølging | Skade mv.

* SKADETAKST: Bygning (privat og næring) | Innbo og løsøre | Driftsløsøre | Maskin | Naturskade

Vi har både bred byggteknisk og økonomisk kompetanse, samt utstrakt erfaring innen taksering av løsøre.

Vi er opptatt av kvalitet i takstleveransen.

Vårt motto er "Kompetanse du kan stole på" - tuftet på grunnpilarene;

Tillit - Trygghet - Troverdighet



Rapportansvarlig



Torbjørn de Lange

Uavhengig Takstingeniør

torbjorn@veritakst.no

466 30 865

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er eldre og har flere tydelige vedlikeholdsbehov. Tak, takrenner og kledning har passert store deler av forventet levetid, og det er registrert slitasje, mose og noe råte. Vinduer og dører er delvis skadet, med punkterte glass og råteskader enkelte steder. Dreneringen er original og fungerer dårlig, noe som gir forhøyet fukt i kjellervegger. Kjeller og garasje er innredet, men ikke godkjent for varig opphold.

Våtrommene er gamle og har mangelfulle fallforhold, slitt membran og generelt høy risiko for lekkasjer. Det er sprekker i grunnmuren og dårlig terrengfall inn mot huset. Flere tekniske installasjoner, som vannrør, avløp og stikkledninger er gamle og nær slutten av levetiden.

Oppsummert trenger boligen hyppig vedlikehold og utbedringer på flere områder, spesielt knyttet til, råteskader, våtrom, drenering og enkelte bygningsdeler som har betydelig slitasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner av plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
uisolert åsekonstruksjon
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder på flere vinduer og resten er fra 1997 til 2013
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt ytterdør til garasjen.
Balkong i 3etg. og terrasse ved inngangsdøren.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,furu og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i kjelleren.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har peis med innsats.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Ved siden av ytterdør på soverom i utforet kjellervegg..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp på loftet.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
På grunn av flere feil og mangler må bruker ta ekstra hensyn ved bruk av dette badet. se punktene nedover.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom under trapp mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. dette er ikke ett godkjent vaskerom og har ikke sluk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På siden av vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilhørende rom mot dusjkabinett . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik

Beskrivelse av eiendommen

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.
I gang i hver etasje + kinorom

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1953.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

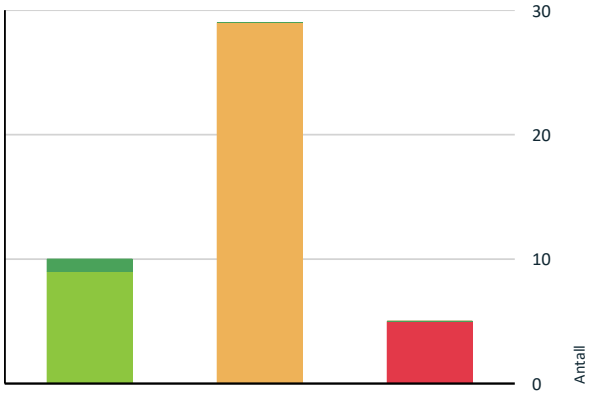
Tomannsbolig

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjeller og garasjen og det er heller ikke
tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

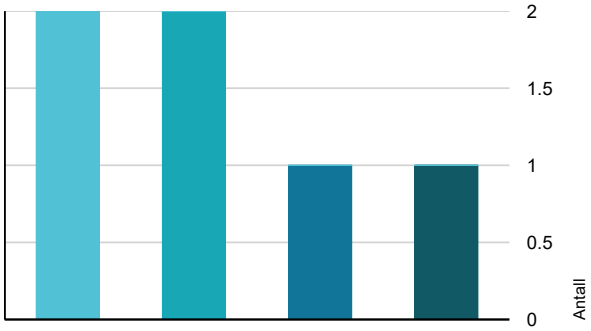
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige lofttrapp	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Det foreligger ferdigattest på tilbygg bolig (mellombygg). datert: 22.07.2013.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Det foreligger ferdigattest på tilbygg bolig (mellombygg). datert: 22.07.2013.
2000	Tilbygg	Det foreligger tegninger stemplet Stavanger kommune på utvidelse av garasje, datert 10.03.2000.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Symptomer på slitasje, elde og mose er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på
lekkasjer eller skader. TG 2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og
tilstand som tilsier redusert restlevetid og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Fjern mose fra taket og kontroller tilstand på undertaket nøye via kott på loft som er uisolert åsekonstruksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket er tekket med betongtakstein, som regnes som et tungt og relativt glatt taktekke med potensiell fare for snø- og isras. Det ble ved befaring registrert at det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, til tross for at takflatene vender ut mot områder med ferdsel, herunder inngangsparti og/eller adkomstvei.
Manglende snøfangere kan skyldes at disse ikke ble montert da bygget ble oppført, selv om det var krav til dette på tidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Skadene vurderes å være lokale og skyldes normal aldring og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

uisolert åsekonstruksjon

Vurdering av avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Da denne konstruksjonen ikke er isolert og har god lufting vil det sjeldent bli fukt problematikk, men det bemerkes at det er fuktskjolder i konstruksjonen så den må være under oppsyn.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Så lenge konstruksjonen ikke blir etterisolert holder det med inspeksjon med jevne mellomrom for å se at taket holder tett og det ikke trekker inn fukt og eller vann.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder på flere vinduer og resten er fra 1997 til 2013

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 gjelder de vinduene som har lang brukstid. Eksempelvis vinduer fra 1978. Det
er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på alder og tilstand
er restlevetiden redusert

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. sporadisk alder fra 1997 til 2013.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i garasjen har råteskader, det samme gjelder loftsvinduet i tverrveggen.
Takvinduet på loftet viser fuktskjolder og tegn til tidligere fuktbelastning, men var tørt ved kontroll og fuktmåling.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold og at ved manglende vedlikehold kan det iløpet av noen år bli behov for å bytte dem ut.

TG 3 Dører - 2

Bygningen har malt ytterdør til garasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fukt- og råteskader på garasjedør, samt værslitasje og sprekker i karmen. Avvikene skyldes hovedsakelig langvarig vær- og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren må skiftes ut og eventuelt fjernes og blendes ved en søknad om bruksendring av garasjen da den i dag er brukt som kinorom og bar.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 3etg. og terrasse ved inngangsdøren.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På terrassen ved inngangspartiet ble det ikke observert råte, men terrassebordene har mosegroing og sprekkdannelser. Terrassen bør vaskes og behandles, og eventuelle råteskader som avdekkes under arbeidet må fjernes for å hindre videre utvikling.

På balkongen i 3. etasje ble det ikke registrert feil eller mangler, men den er gitt TG2 på grunn av alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat,furu og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i kjelleren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Basert på NGUs radonkartlegging klassifiseres området som moderat til lav radonrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier. Uten måling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har peis med innsats.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Ved siden av ytterdør på soverom i utforet kjellervegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Høyt fuktnivå i kjellerkonstruksjon uten synlige skader; uisolert vegg uten dampsperre gir normalt lav fuktrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Så lenge det ikke blir isolert og brukt dampsperre før utvendig drenering og isolasjon er på plass holder det og kontrollere konstruksjonen sporadisk. Merk at det er fare for påbegynnende råte når fuktigheten er over 20% selv om det ikke ble oppdaget på befarings tidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 3 Innvendige lofttrapp

Boligen har malt tretrapp på loftet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk hvor det er fallhøyde på over 50cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. På grunn av flere feil og mangler må bruker ta ekstra hensyn ved bruk av dette badet. se punktene nedover.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Svertesopp kommer av forhøyet fuktnivå over tid. Dette kan komme av vann som ikke går til sluk og for dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fallforhold må utbedres under neste oppgradering av badet. I mellomtiden anbefales det waterguard og dusjkabinett.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sluk må påregnes byttes ved neste oppgradering av badet. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Membranen bør følges opp jevnlig og det må påregnes utskifting på sikt.



KJELLER ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er toalettkvern. Dusjslange er ødelagt og bør byttes i nærmeste fremtid.

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

En toalettkvern er et toalett med innebygd kvern og pumpe som maler opp avfallet og pumper det gjennom små avløpsrør der fallforhold ikke tillater vanlig toalettløsning.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom under trapp mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



KJELLER ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. dette er ikke ett godkjent vaskerom og har ikke sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dette er ikke ett godkjent våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På siden av vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bruk av dusjkabinett og hjelpesluk reduserer risikoen for lekkasje ut i tilstøtende konstruksjoner, men vann kan fortsatt samle seg i rommet og trekke inn i nærliggende materialer."

2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembranen er over 15 år og nærmer seg slutten av forventet levetid. Avløpet til dusj og badekar er kun borret ned i gulvet og fuget rundt, noe som kan gi risiko for at lekkasjevann trenger ned i underliggende konstruksjon."

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres tilluft, eksempelvis gjennom luftespalte i dør eller tilsvarende løsning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilhørende rom mot dusjkabinett . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

skade inni kjøle og fryseskap samt noen hakker i kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Har ikke informasjon om varmepumper.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet i henhold til forskrift. Det mangler fast tilkobling utført av autorisert elektriker

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Utført av Elektrotema installasjon

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Hvis flere ting står på samtidig hender det at sikringene løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen som har utarbeidet rapporten ikke er fagkyndig innen elektro.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I gang i hver etasje + kinorom

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1953.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er målt forhøyet fukt i yttervegg under terreng noe som kommer av sviktende drenering i dette tilfellet.

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

Det må etableres ny drenering og etterisolering av grunnmur utvendig i fremtiden og før kjeller eventuelt blir isolert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren mangler fuktsikring. Tiltak anbefales

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker skal renses, utvides i V-form og fylles med egnet mørtel. Fuktsikring etableres ved ny drenering og utvendig etterisolering.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Minimum anbefalt fall bort fra grunnmur er 2cm per meter over 3meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

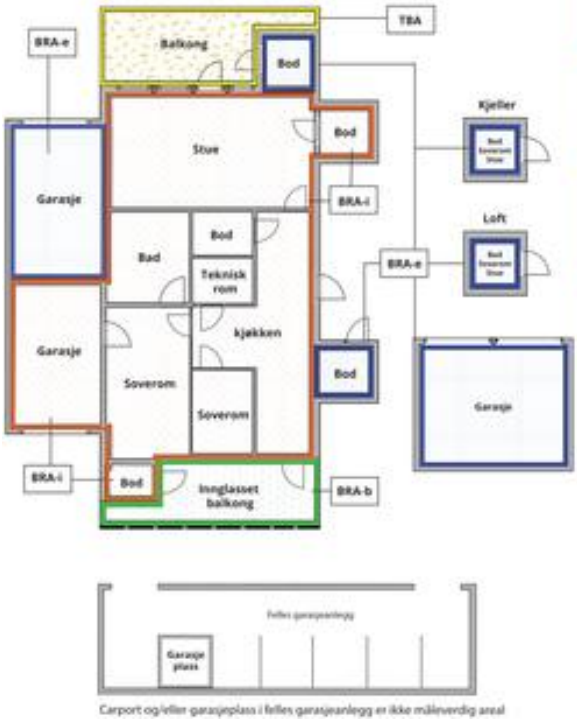
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller Etasje	31			31	
1.Etasje	109			109	
2.Etasje	40			40	
Loft					
SUM	**180**				
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller Etasje	Soverom, soverom 2, bad, gang, vaskerom		
1.Etasje	Stue/kjøkken, entré/gang, kino/bad		
2.Etasje	Soverom, bad, soverom 2, gang		
Loft	Loftsrom, kott, kott		

Kommentar

Etasje, med tre trinns trapp opp til videreføring av samme etasje, er totalt 109 m². Dette inkluderer garasjen på 27,5 m², som er innredet til kinorom og bar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjeller og garasjen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: P-rom: Soverom i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys/rømming ved bruksendring/innredning av oppholdsrom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	179	1

Kommentar	
Tomannsbolig	I tillegg er det utvendig redskapsbod på 3 og 7kvm. Disse er ikke medregnet eller tilsltandsvurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.11.2025	Torbjørn de Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1103 STAVANGER	25	80		0	459.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hognes gate 52

Hjemmelshaver
Lie Elisabeth, Freysdottir Kolbrun Siv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde. Her bor man i usjenerte omgivelser, likevel sentralt med det meste innen rekkevidde. Med kort vei til både barnehager, skoler, lekeplasser, idrettsanlegg og UiS, samt dagligvarebutikker og kjøpesenteret Madla Amfi.
Flotte tur og rekreasjonsområder, bla med nærhet til badeplassen ved Møllebukta og kort avstand til Stokkavannet, Sørmarka og Mosvannet. Enkel adkomst til E39 som tar deg til Stavanger, Sandnes, Forus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Se google maps - det er enkelt å finne frem i kartet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.11.2025	Ferdig redigert rapport 23.11.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Freysdottir, Kolbrun Siv	9578-5997-4-4043281	2025-11-19 12:27:33
Lie, Elisabeth	9578-5997-4-693954	2025-11-18 23:25:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. nov. 2025

Oppdragsnummer
43-0271/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hognes gate 52, 4041 HAFRSFJORD

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Kolbrun Siv Freysdottir, Elisabeth Lie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 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: 3367815
Forsikret i: Lofavør

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: Tidligere eiger husket ikke rørlegger firma. Bad i kjeller laget i 2000 og Bad laget i 1999

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er gjort av tidligere eiger. Firmanavn husket ikke tidligere eiger og arbeidet er heller ikke videre spesifisert. Det vle laget bad i kjeller i 2000 og laget bad i 1999.

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Usikker, kjenner til at tidligere eiger har innredet garasje og bruksendret det og fått godkjenning. Vanlig oppussing og boder er gjort på egeninnsats

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiger har opplyst om; Elektrotema installasjon, nytt elektrisk anlegg i 1999 /2000. Carsen elektro har utført samsvarserklæring. Lyse kontroll av elektrisk anlegg 2023 - billader, arbeid utført av Etech. Samsvarserklæring foreligger

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eiger har ikke oppgitt bår kontrollen ble utført

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etech i 2023. Opplegg for lading, vi hadde egen ladevoks som de koblet til samt la strøm fra elanlegget og ut.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke opplyst om av tidligere eiger

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Feil med hell i dusj på bad i kjeller, vann samler seg i det ene hjørnet og lekker ut på gulv. Slitt fug/sement på gulv i dusj i kjeller. Vaskerommet hvor varmtvannbereder står har ikke vannavløp på gulv. Har hatt firma inne som har sjekket og vist hvor rørene går dersom man vil ordne sluk og evt bytte ut kverntoalett på bad i kjeller.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jazzuci, har byttet ut noen deler som varmesensor og display.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Godt naboskap, rolig område

---

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

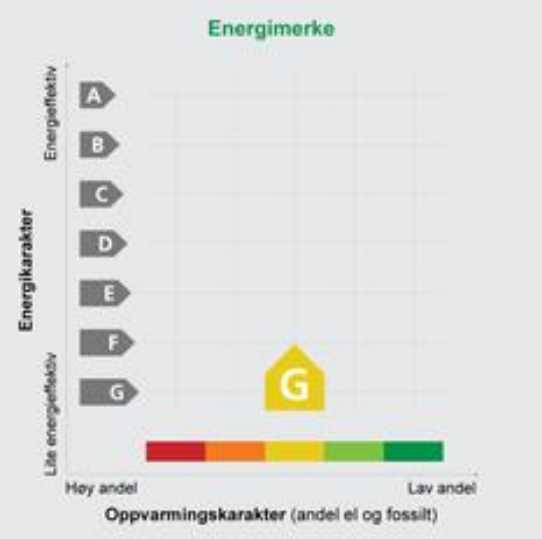
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0271/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hognes gate 52
Postnr	4041
Sted	Hafrsfjord
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	80
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1436420
Dato	31.08.2022



Innmeldt av	Gina Christensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

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**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	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, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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: Hognes gate 52
Postnr/Sted: 4041 Hafrsfjord
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 31.08.2022 14:48:52
Energimerkenummer: A2022-1436420
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Gina Christensen

Gnr: 25
Bnr: 80
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: 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 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 ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning 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 slokke 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 innetemperaturen

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

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 vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

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.

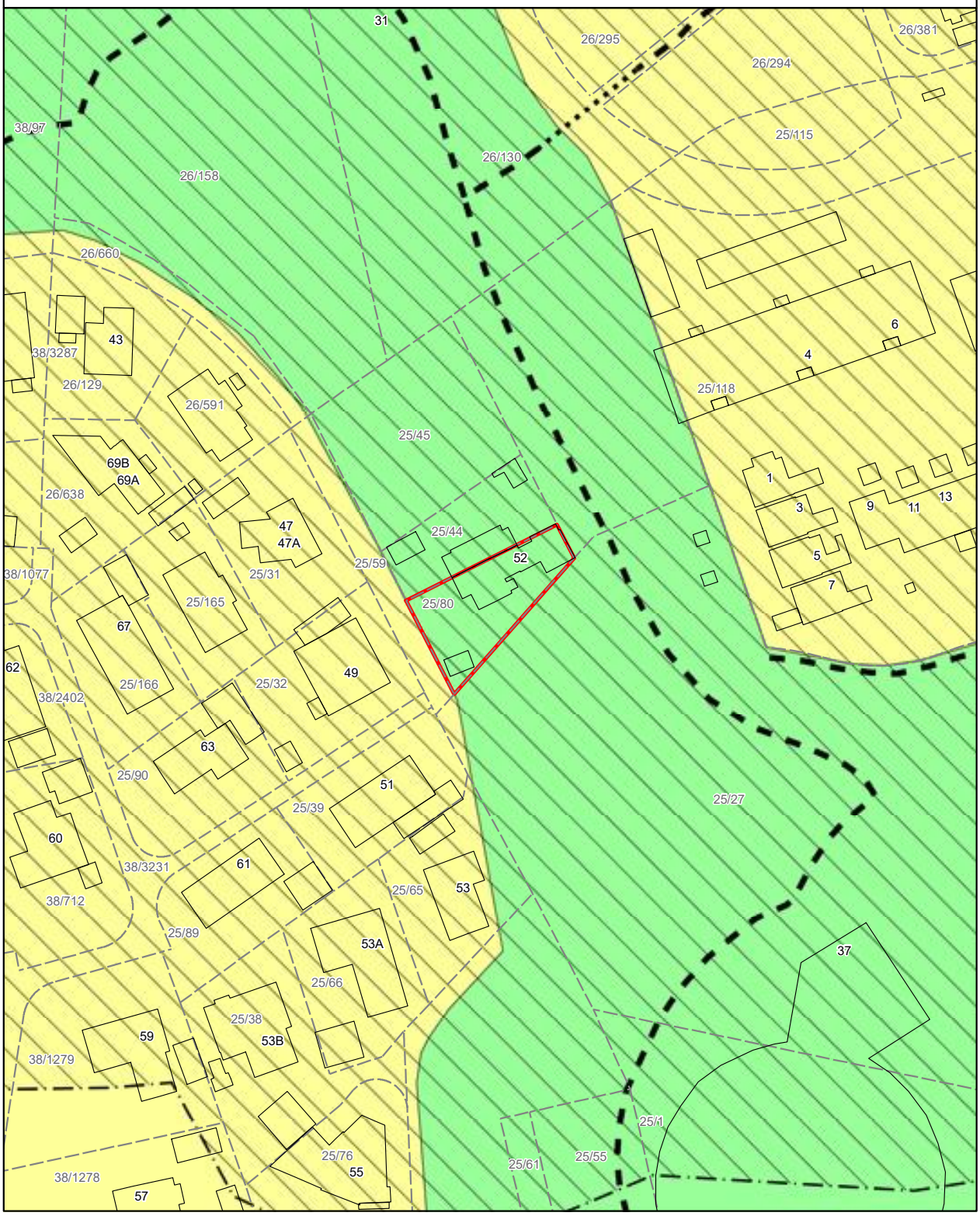
Kommuneplan

Adresse: Hognes gate 52, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 25/80/0/0
Dato: 2025-11-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

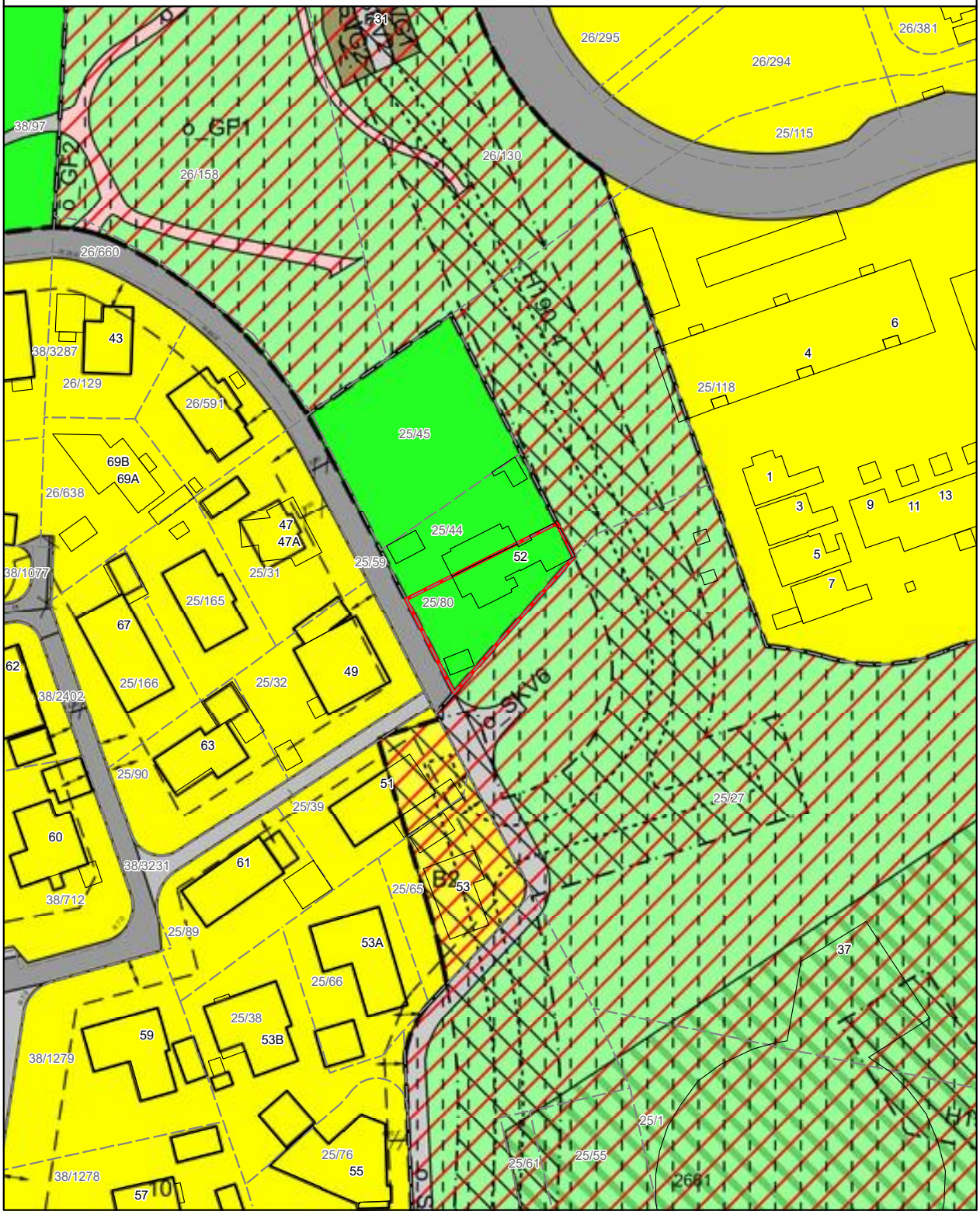


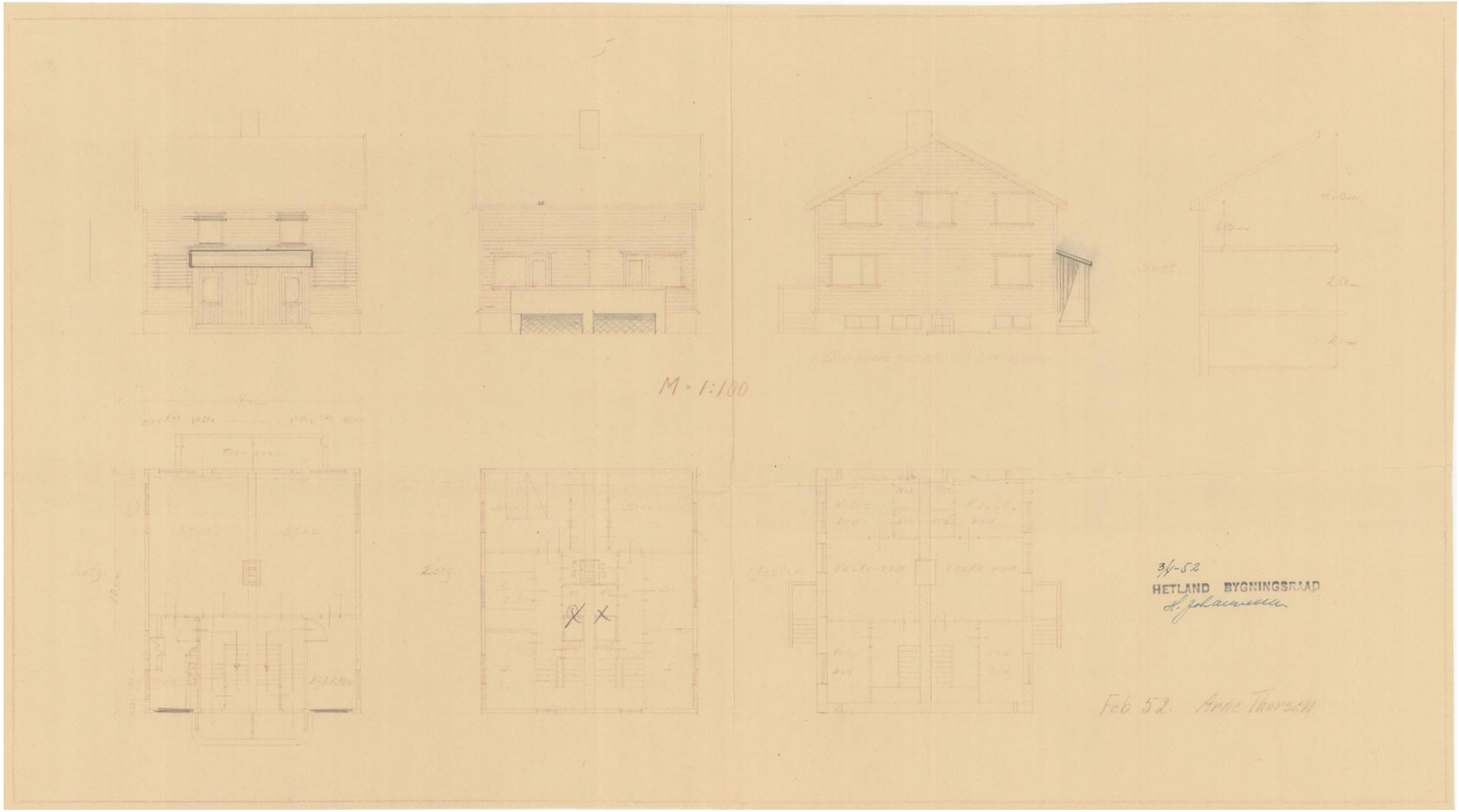
Reguleringsplan på grunnen

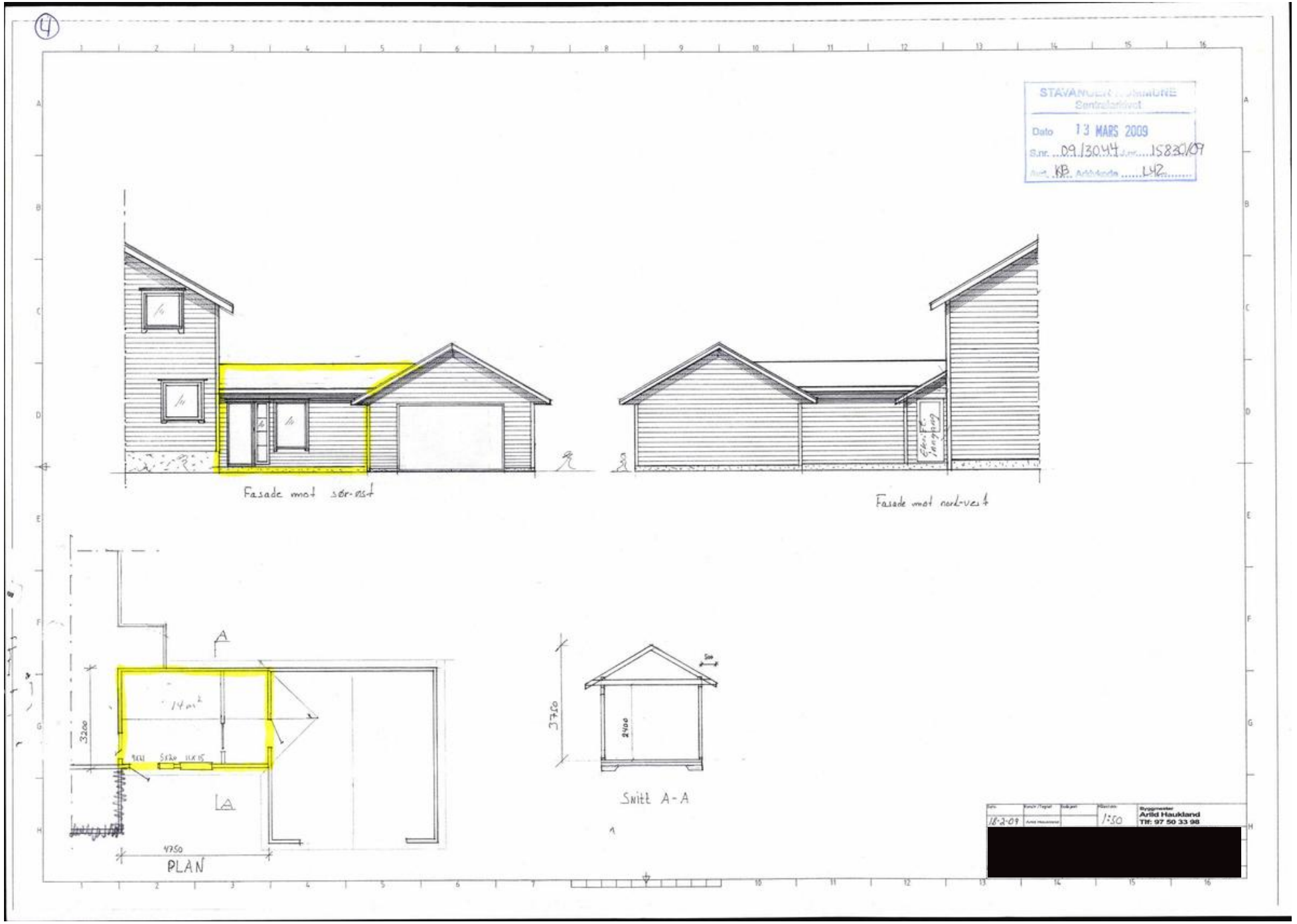
Adresse: Hognes gate 52, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 25/80/0/0
Dato: 2025-11-10 Planident: 600
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971

Stavanger kommune

N




M = 1:100
3/4-52
HETLAND BYGNINGSRAAD
Feb 52. Arne Thorsen


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 MARS 2009
Fasade mot sør-øst
Fasade mot nord-vest
A
14 m²
3200
LA
4750
PLAN
3750
2400
Snitt A-A
18-2-09
1:50
Byggmester
Arild Haukland
Tlf: 97 50 33 98


STAVANGER KOMMUNE
Samfunnsdivisjon
Dato 13 MARS 2009
Fasade mot sør-øst
Fasade mot nord-vest
A
3200
9x11
5x20 11x15
1A
4750
PLAN
3750
2400
500
Snitt A-A
18-2-09
1:50
Arild Haukland
Tlf: 97 50 33 98

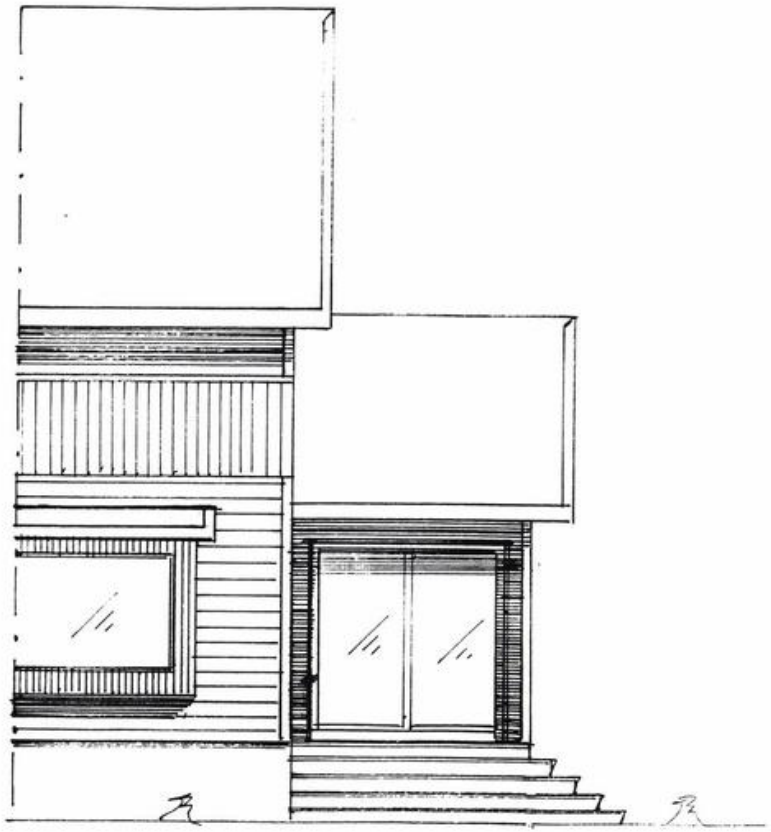
Vedlegg 1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 04 SEPT. 2003
S.nr. 03/08979 J.nr. 0461/99/03
Avd. KB Arkivkode ....L42.....

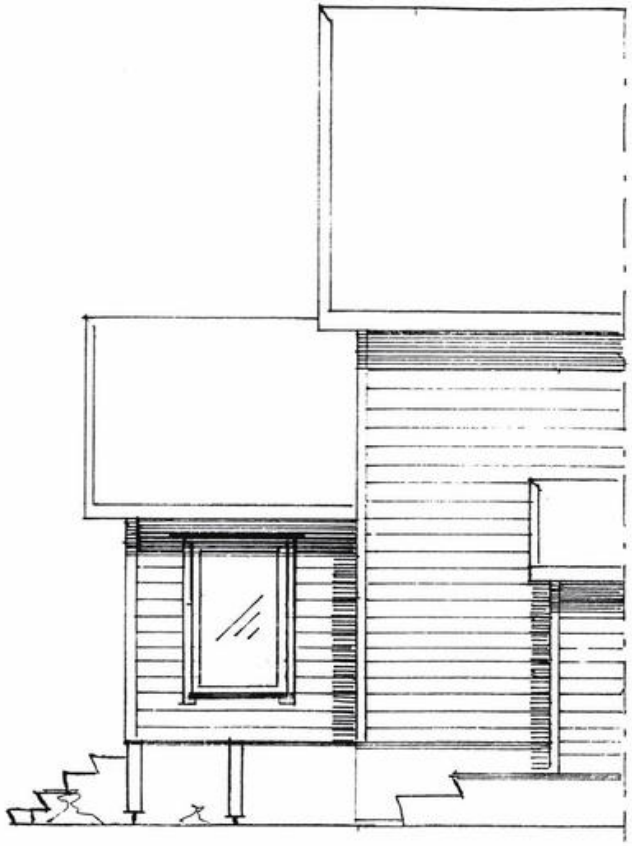


Fasade mot sör öst

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
29-8-03	[illegible]		1:50	Fasader
Påbygg stue enebolig			Erstatning for:	Erstattet av: [redacted]
Henvisning:	Beregning:		G.NR 25 BNR 80	



Fasadè mot sör-vest



Fasade mot nor-öst

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
23-L-03	[illegible]		1:50

Fasader

Påbygg stue

Erstatning for: [redacted]

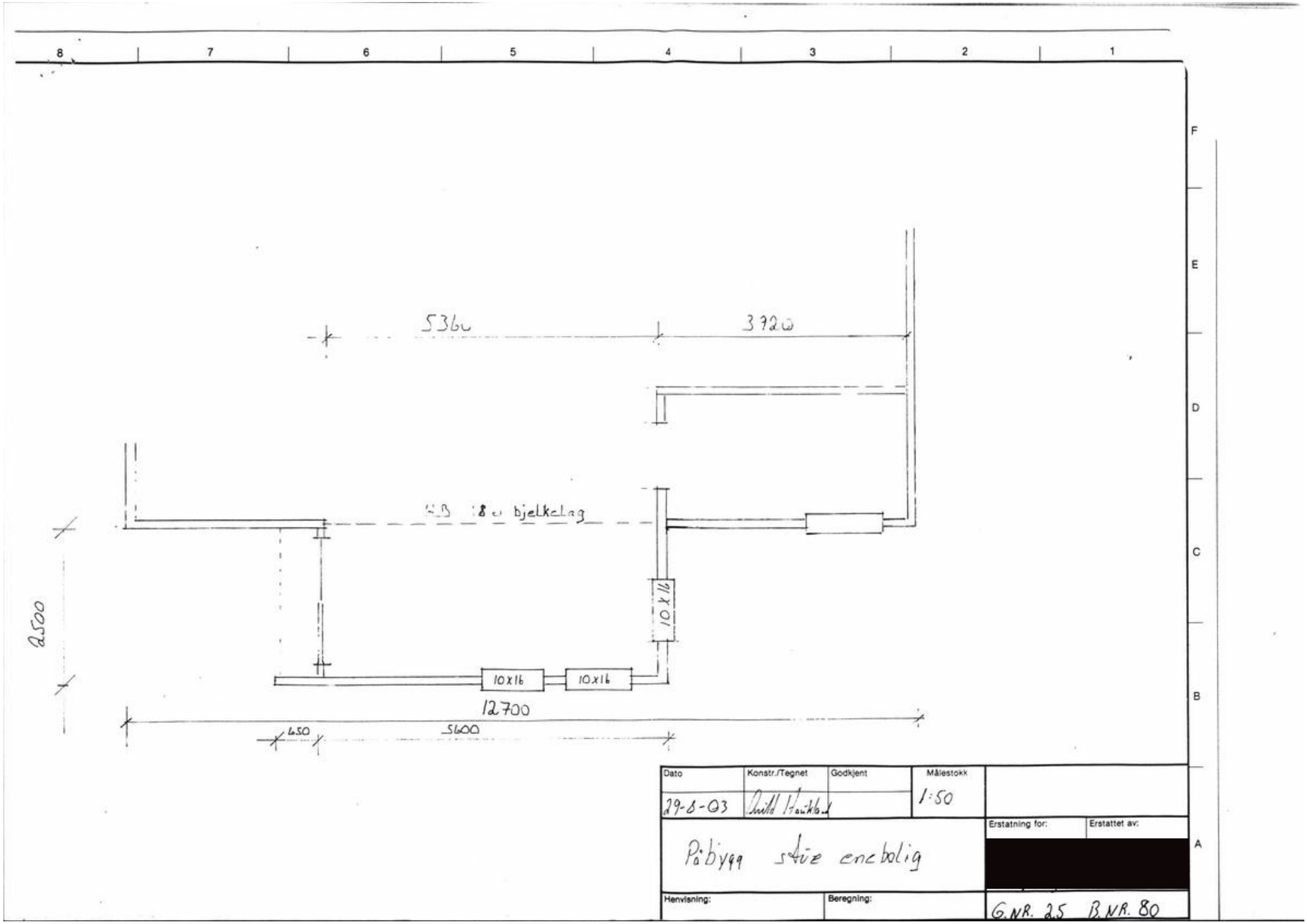
Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:

GNR. 25 BNR 80


Snitt
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:50
Snitt
29-8-03
Erstatning for:
Erstattet av:
[redacted]
Påbygg Stue enebolig
Henvisning:
Beregning:
G.NR. 25 B.NR 80


8
7
6
5
4
3
2
1
F
E
D
C
B
A
5360
3720
10x16
10x16
10x16
2500
12700
650
5600
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
29-8-03
1:50
Påbygg stue enebolig
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
G.NR. 25 B.NR. 80

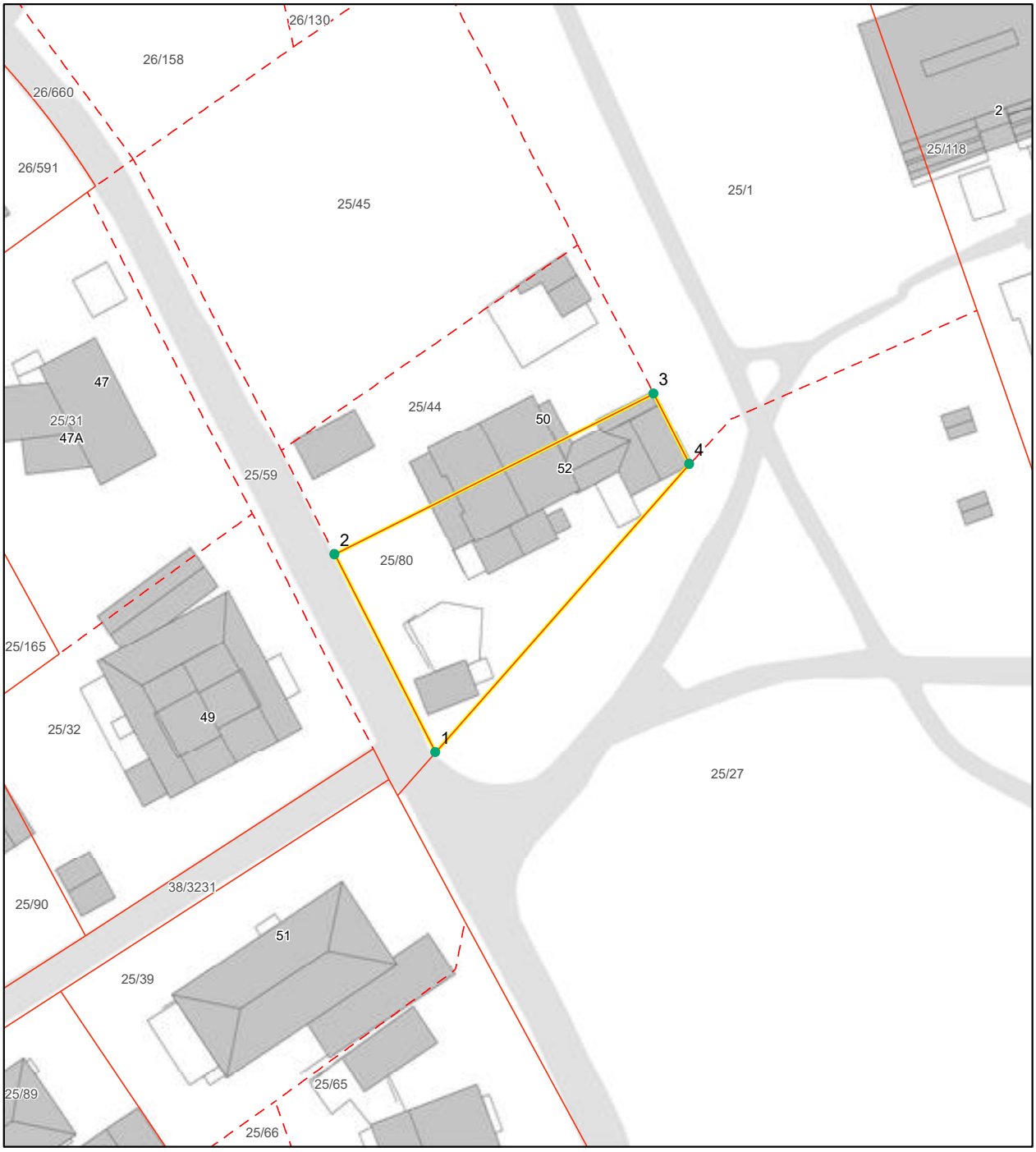
Eiendomskart med grenser

Adresse: Hognes gate 52, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 25/80/0/0
Dato: 2025-11-10
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Velkommen til

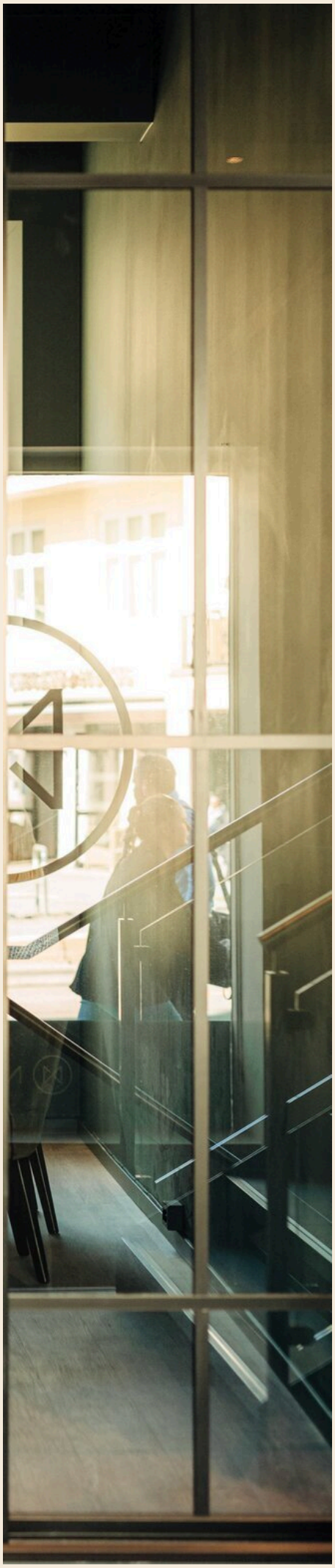
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.



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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0271/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hognes gate 52 4041 HAFRSFJORD
Matrikkel: Gnr 25, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Sørvest Eiendomsmegling AS
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616