NORDVIK

Skjærabergveien 8

3 soverom | 160 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skjærabergveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
82	Vedlegg
89	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Særegen og innholdsrik selveierleilighet på hele 160 kvm med jacuzzi, to utvendige parkeringsplasser og sentrumsnært

Prisantydning	**8 250 000,-**
Omkostninger	**207 340,-**
Totalpris	**8 457 340,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

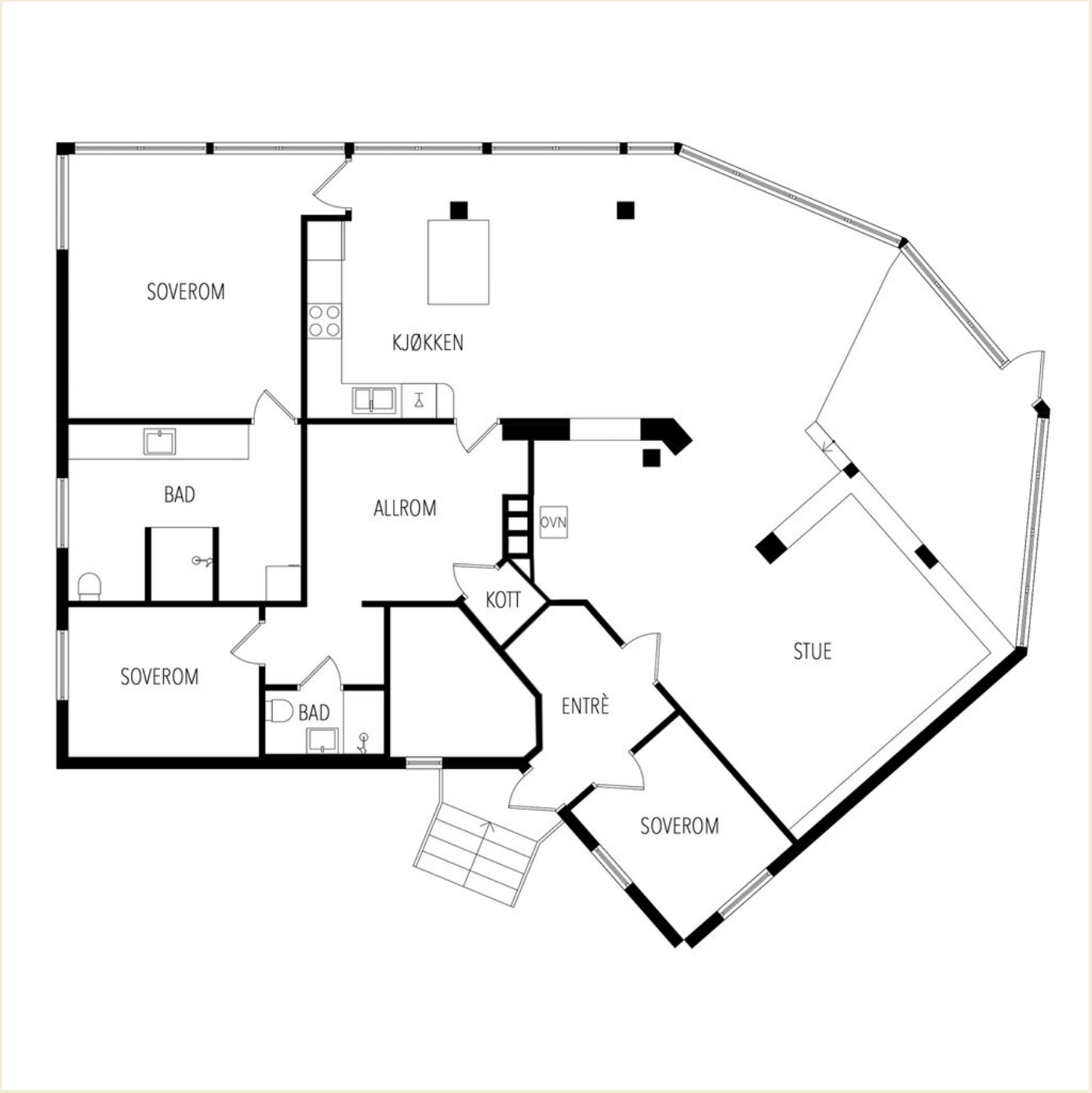
Kort fortalt

Velkommen til Skjærabergveien 8, en unik og innbydende selveierleilighet i en flermannsbolig med kun tre leiligheter, attraktivt beliggende på populære Våland. Boligen strekker seg over hele 160 kvm på ett plan og tilbyr en romslig og funksjonell planløsning.

- Tre soverom
- To bad
- Romslig stue
- Allrom med åpen kjøkkenløsning
- De store vindusflatene i kombinasjon med god takhøyde skaper en lys og åpen atmosfære
- Klebersteinsovnen i stuen og varmepumpen fra 2023 bidrar til høy bokomfort året rundt
- To utvendig parkeringsplasser
- Imponerende terrasse på hele 42 kvm med jacuzzi og god plass til det man måtte trenge av utemøbler
- Boligen er godt vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger gjennom årene, noe som gir et solid og tiltalende helhetsinntrykk

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 160 kvm
Total BRA: 160 kvm



Terrasse på hele 42 m² fremstår som en imponerende uteplass med rikelig boltreplass for flere sittegrupper og grill – perfekt for sosiale sammenkomster og lange, solrike dager.





En unik og innbydende eierseksjon i en flermannsbolig med kun tre leiligheter, attraktivt beliggende på populære Våland.

Det ble installert jacuzzi i 2017, samtidig som terrassen rundt ble hevet og oppgradert med eksklusivt Kebony-dekke.



Nydelig fjordutsikt pt. Planlagt bebyggelse nedenfor denne eiendommen vil gjøre at utsikten reduseres i stor grad.













Boligen strekker seg over hele 160 kvm på ett plan og tilbyr en romslig og funksjonell planløsning.





Gjennom årene er boligen godt vedlikeholdt og oppgradert, noe som gir et tiltalende helhetsinntrykk.

Stuen fremstår som lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en behagelig og eksklusiv romfølelse.










1Q84
MUNCH
HISTORY OF ART

God takhøyde og en åpen løsning mot kjøkkenet skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord.





Kjøkkenet har en moderne grå utførelse med profilerte fronter og et tidløst uttrykk.







Boligen har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter.





Hovedsoverommet har godt med vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys.

Nye vinduer på soverom i 2023 og 2025























Det medfølger 2 faste parkeringsplasser til leiligheten nede til venstre på bildet





Leiligheten disponerer flere bodarealer i kjeller, noe som gir gode lagrings- og bruksmuligheter.



Sameiets tomt er opparbeidet med biloppstillingsplass, gruslagt gangsti, belegningsstein og buskvekster.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0213/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skjærabergveien 8, 4011 STAVANGER
Gnr 22, bnr 110, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Kari Vibeke Thu

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
206 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 457 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 470 340,- (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
1952

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 160 kvm. Entrè, allrom, tre soverom, bad/vaskerom, bad, stue, kjøkken, gang, kott og spisestue.
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. Bod.
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Ekstern bod i underetasjen er oppmålt til 10 m2.
Leiligheten disponerer også areal ved bereder og stoppekran ved fellesareal, oppmålt til omtrentlig 6 m2.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygget har flere vinkler, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning dersom arealet er avgjørende for kjøpet.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på tilhørende uteområde, med sol store deler av dagen i sommermånedene.

Innhold
1. etasje: Entrè, allrom, tre soverom, bad/vaskerom, bad, stue, kjøkken, gang, kott og spisestue.
Terrasse på 42 kvm.
Utvendig bod på 16 kvm.

Standard
Entré
Lys og innbydende entré med flislagt gulv og gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen

gir et hyggelig førsteinntrykk og leder videre inn til boligens oppholdsrom.

Stue
Stuen fremstår som lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en behagelig og eksklusiv romfølelse. God takhøyde og en åpen løsning mot kjøkkenet skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige terrassen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkkenet har en moderne grå utførelse med profilerte fronter og et tidløst uttrykk. Den romslige kjøkkenøya gir gode arbeidsforhold ved matlaging, samtidig som den tilfører ekstra benkeplass samt rikelig med skap- og skuffeoppbevaring. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt for både hverdag og sosiale anledninger.

Soverom
Boligen har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Flere av vinduene er skiftet ut de senere årene, noe som bidrar til et oppgradert preg. Selger opplyser at vinduene på det ene soverommet ble skiftet i juni 2023, mens nytt vindu på ytterligere et soverom ble montert i august 2025. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og har en praktisk garderobeløsning med speildører. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til eget bad.

Bad 1 (tilknyttet hovedsoverom)
Det private badet har en tidløs utforming og er innredet med vegghengt toalett, servant med seksjon, speil med belysning og dusjhjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at badet ble oppgradert og renovert våren 2013 i forbindelse med endring av boligens planløsning. Arbeidene er utført av firma med mesterbrev.

Bad 2
Boligens andre bad er innredet med servant i seksjon, dusjhjørne, vegghengt toalett og speil med belysning.

Planløsning og oppgraderinger
Boligen ligger i 1. etasje og har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med romslige oppholdsrom og gode lysforhold. Selger opplyser at planløsningen ble endret i 2013, blant annet ved at tidligere nedgang til kjeller ble fjernet og arealet innlemmet som et nytt soverom. Gjennom årene er boligen godt vedlikeholdt og oppgradert, noe som gir et tiltalende helhetsinntrykk.

Uteområde
Den store terrassen er et av boligens naturlige høydepunkter og gir rikelig med plass til både avslapning og sosiale sammenkomster. Selger opplyser at det ble installert jacuzzi i 2017, samtidig som terrassen rundt ble hevet og oppgradert med eksklusivt Kebony-dekke. I 2021 ble det etablert utvendig vannuttak av autorisert rørlegger. Ved siden av boligen står det en praktisk hagebod med strømtilførsel.

Boder og kjeller
Seksjonen disponerer flere bodarealer i kjeller. Ifølge selger omfatter dette bod i kjeller, del av inngangsrom samt eksklusive bodområder. Det er strøm i bodene, og inngangsrommet i kjelleren er utstyrt med sluk, noe som gir gode lagrings- og bruksmuligheter.

Innvendige overflater:
Boligen overflater består av flis,teppe og parkett på gulvflater, med panel i malt utførelse og malte plater på vegg og takflater.
Boligens etasjeskille er av betong og tre, fra byggeår.
Leiligheten er utstyrt med pipe av tegl, fra byggeår.
Ildsted er lokalisert i stue, og er av ukjent alder.
Sotluke er lokalisert kjeller.
Feieluke er lokalisert i naboseksjon.
Eier har fremvist tilsynsrapport datert 3.03.2023.
Boligen er utstyrt med bod i underetasjen.
Vegger og gulv består av betong og tak av panel.
Deler av underetasjen består av fjell.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dør mellom kjøkken/allrom og entre/stue er utstyrt med glass.

Teknisk:
Boligen har oppvarming med klebersteinsovn i stue og varmepumpe fra 2023. Elektrisk via varmekabler i gulv i de fleste rom. Selger opplyser at det er utført flere oppgraderinger over tid, blant annet ny seksjon i vindusfasade mot uteareal inkludert terrassedør i 2013, rekkverk langs inngang i 2013, nye vinduer på soverom i 2023 og 2025, samt utendørs vannuttak i 2021. Selger opplyser også at nytt tak er etablert over eksisterende tak på utebod, utført som egeninnsats.

Parkering
Seksjonen disponerer to eksklusive parkeringsplasser, samt tilgang til én felles gjesteparkering for sameiet. Selger opplyser at det ikke påløper særskilte kostnader for parkeringsplassene.

Modernisering og påkostninger
Opprinnelig byggeår 1952. Totalrenovering/endring av boligen ble utført i 1988.
Nytt bad ferdigstilt våren 2013. Endret romløsning våren 2013. Tatt bort nedgang til kjeller våren 2013 (nytt soverom) Alt utført av firma med mesterbrev.
Rekkverk langs inngang montert 2013.
Ny seksjon i vindusfasade mot uteareal inkl terrassedør (forsikringssak), inkluderer alle vinduer i denne seksjonen i juni 2013. Faber Bygg/Farstad Glass
Nytt vindu soverom august 2025: Monter med tjenesten Ferdig Montert
Nye vinduer dobbelt soverom i juni 2023: Farstad Glass
Installert jaccuzi i 2017. Hevet terrassen rundt jaccuzi (kebony dekke) i 2017.
Varmepumpe installert i 2023. AC-senteret

Utendørs vannuttak etablert av rørlegger Simonsen Rørservice juni 2021
Nytt tak etablert over eksisterende tak på utebod. Eget 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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hovedbad i 2023: VVS: Sandnes VVS Elektro: Sønnico Frøiland
Bygg Murerarbeid: Murerfirma Bjerga Rørservice AS (lite bad etablert før vi kjøpte) 2011

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2013: VVS: Sandnes VVS Murerarbeid: Murerfirma Bjerga Rørservice AS 2011 (før vår eiertid).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Mangler dokumentasjon på utført arbeid, men har alle fakturaer.

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: Etablert nytt tak over gammelt eksisterende tak på utebod. Hevet terrasse i deler av uterom i forbindelsemed installasjon av jaccuzi. Støpt fundament for jaccuzi.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen arbeider utført i min tid som eier.

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: Sønnico: Totalrenovering av bad i 2013 (Samsvarserklæring ikke mottatt) Rønning AS (skifte av termostater for gulvvarme i sikringsskap) Unison Installasjon (etablering av kurs for jaccuzi).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-kontroll av Rønning Elektro utført 29.06.2026. Avvik utbedret i juli 2026.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrenovering/endring av boligen i 1988. Endring av planløsning inne i 2013:
Fjernet innvendig trapp og etabler soverom 3.
Renovering av bad i 2013 mangler samsvarserklæring (elektro)

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: kommunalt vann og kloakk.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen oljetank/ sentralfyr

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kontinuerlig radonmåling i underetasjen i seksjon nr. 1 viser forekomst langt under tiltaksverdier. Bilde av målerstatus finnes.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pålegg fra Rogaland brann og Redning utført.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe dårlig avrenning i sluk utenfor kjellerdør. Dette har ikke ført til noen problem. Noe saltutslag på vegger i kjellerbod.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ved kraftig regn og vind kan de dryppe vann fra vinduer som kan åpnes i stue og soverom.
Dreneringproblem ved stort utvendig trykk av vann.
Lekkasje av vann ved nedbør rundt strømstolpe som står inne i utebod. (går gjennom taket)

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: El-kontroll utført av Rønning Elektro 29.06.2026

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Løs flis i stue. Utbedret av fliselegger i juni 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Midlertidig ferdigattest fra 1988. Ferdigattest for bruksendring for 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger m/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Diamanten blokk i Konsul Sigvald Bergesensvei vil endre utsikten. Bussvei-regulering vil få følger for naboer med grense mot Lagårsveien/ Hillevågsveien. Men ingen konsekvenser for denne eiendommen.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen oljetank

Bygningssakkyndig
Jone Ladstein

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:

Bygningen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon, over grunnmur av betong og leca.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med liggende bordkledning av tre.
Tak er utformet som et saltak, tekket med tekking av PVC.
Leilighet i flermannsbolig oppført i 1952. Tilbygg i 1988 og seksjonert i 1992.

Leiligheten er tilknyttet ekstern bod.

Boden er oppført som en enkel konstruksjon over belegningsstein, med vegger av stående trekledning. Vegger mot terreng er av betong.
Taket er utført tilnærmet flatt , med sperr av tre, tekket med bølgeblikk av metall. Det er registrert fuktskjolder i taket. I tillegg opplyser eier at det lekker noe rundt stolpe som er ført gjennom takkonstruksjonen. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Utvendig tekking av asfaltpapp, takfolie eller lignende er sårbar for ytre påkjenninger, og slites ned av vær og vind. Slitasje oppstår som oftest ved revner, gjennomføringer, skjøter, parapeter og renner.
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg.
Overvåk konstruksjonen jevnlig.
Ansvaret med taktekking anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Utvendig - Nedløp og beslag
· Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
-Boligens taknedløp ledes til grunn.
Dette vil kunne øke underetasjens fuktbelastning.
-Det er registrert noe rustdannelse på boligens bordtaksbeslag.
Konsekvens/tiltak
· Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
· 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 anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.
-Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og

sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.
Takgjennomføringer (pipe og luftehatter) må jevnlig kontrolleres.
-Rustdannelse på bordtaksbeslag er utbredt i mindre grad. Som tiltak kan rust forsøkes pusses vekk og forsegles med ruststopp eller lignende. For å lukke avviket må bordtaksbeslaget byttes.

Utvendig - Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
-Det er ikke registrert musesperre i nedre del av boligens fasader, sjekket tilfeldige steder.
Konsekvens/tiltak
· Musesperre må etableres.
-Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.
Ansvaret med utvendig fasade anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
· Det er avvik:
-Luftespalter på boligens kaldtloft er igjenklemt.
Dette resultere i redusert utlufting av kondens og fukt i konstruksjonen og vil kunne resultere i issmelting på takflater vinterstid.
-Det er registrert misfarging av undertak, spesielt rundt pipegjennomføring.
Årsaken kan ses i sammenheng med tidvis fuktinnsig rundt boligens pipe og manglende lufting av konstruksjonen.
Ved fuktmåling på befaringtidspunktet ble det ikke registrert skadelige fuktverdier i taket.
-Loftsluke er uisolert.
Dette øker faren for luftlekkasjer og kondensdannelse på loftet.
Gjeldene leilighet er ikke direkte tilknyttet loftsetasjen.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres nærmere undersøkelser.
· Lufting/ventilering bør forbedres.
· Tiltak:
-Det bør etableres tilstrekkelig lufting av takflater for å redusere faren for kondensdannelse og issmelting vinterstid.
Tiltaket bør utføres ved bytte av taktekking og undertak.
-Fuktskjolder rundt pipegjennomføring kan ses i sammenheng med fuktinnsig rundt pipe eller lignende.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å få full visshet i årsak, for å kartlegge mulige tiltak.
Misfarging i resterende undertak kan ses i sammenheng med manglende lufting av takflater.
-Loftluken bør byttes til en isolert loftsluke, for å redusere faren for luftlekkasjer og kondens på boligens loft.
Ansvaret med boligens takkonstruksjon anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.
Gjeldene bolig er lokalisert i 1 etasje, og påvirkes i mindre grad av boligens takkonstruksjon.

Utvendig - Vinduer
Vurdering av avvik:
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
· Det er avvik:
- Halvparten av boligens eldre vinduer forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes. Plutselige skader som punktert glass vil kunne forekomme for vinduer med 2-lags glass. -Eier informerer om at glassfasade av og til lekker noe vann ved spesielle værforhold.
Årsaken kan ses i sammenheng med skade på pakninger samt vinduenes utforming.
-Baderomsvindu har tegn til kondens i form av krakelert overflatebehandling i overgang karm/glassfelt. Vinduet er overmalt etter endt befaring, men avviket kan være tegn på økt fuktbelastning og glassets termiske evne.
-Det er registrert en sprukket glassrute i kjellervindu.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
-Glassmester bør rekvireres for å få kartlagt årsaken til fuktinnsig tilhørende vindusfasader. Eier informerer om at glassmester vil utbedre problemet i løpet av august måned.
-Sprukket glass i kjellervindu kan byttes lokalt. Tidspunkt for utskiftning av hele vinduer nærmer seg.

Utvendig - Dører
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
· Det er avvik:
-Det er registrert noe mindre rustdannelse på hoveddørens hengsler.
Årsaken kan ses i sammenheng med boligens umiddelbare nærhet til havet og hengslenes alder.
-Kjellerdør har sprekk i glass.
-Halvparten av boligens eldre dører forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og dørenes funksjonalitet forringes.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Lokalutbedring av sprukket glassfelt bør utføres for å forhindre videre utvikling. Ansvaret med felles kjellerdør anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
-Boligens terrasse og rekkverk har noe oppsprukket treverk.
Avviket gjelder boligens eldre terrasseplatting.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak.
-Oppsprukket og slitt treverk kan byttes lokalt etter behov.
Jevnlig overflatebehandling må påregnes for å oppnå ønsket brukstid.
-For å få tilstrekkelig kartlagt membranens tilstand må terrassebord demonteres.
Tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Utvendig - Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
-Det er registrert noe saltutslag i trapp til hovedinngang.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuktopptak i betong fra bakkenivå og overflatevann.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-Saltutslag er tegn på fuktvandring i betong.
Grunnet lokasjon utgjør avviket stort sett ett estetisk problem, men tiltak som overflatebehandling og fuktsikring av trappen vil kunne redusere trappens evne til å ta til seg fuktighet.
Ansvaret med utvendige trapper anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Utvendig - Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
· Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak
· For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig - Overflater
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
-Det er registrert bomlyd i større deler av boligens gulvflater av flis.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.
-Det er registrert sprekk/riss i flis ved stekeovn.
Årsaken kan ses i sammenheng med setninger i bygget.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-For å lukke avviket må flis med bomlyd/skade demonteres og remonteres. Avviket er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter behov, men videre riss og sprekker i flis vil kunne forekomme dersom det ikke utføres tiltak.

Innvendig - Rom Under Terreng
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
· Det er avvik:
· Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
-Det er registrert noe saltutslag langs grunnmur bak bereder.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuktinnsig i grunnmur og bygningens drenering.
-Fra naboseksjonens bod er det registrert fuktskader i tak mot bjelkelag tilhørende gjeldene boenhet.
Ved fuktmåling er det ikke registrert skadelig fukt på befaringstidspunktet, men avviket bærer preg av å ha vært utsatt for fukt over en lengre periode. Årsaken kan ses i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunn i gjeldene området, som fører til avdunstning av fukt fra grunn.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrenging gjennom grunnmuren. For å lukke avviket vedrørende salutslag i underetasjen bør en se til boligens drenering.
-Nærmere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsaken til fuktskader i tak i naboseksjonens bod. Ved økning av fuktverdier i treverk må tiltak iverksettes for å begrense skade. Tiltak som etablering av damsperre mot grunn bør gjennomføres.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· Andre tiltak:
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Når avløpsrør eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over

tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
-Basert på saltutslag og skader i panel i boligens underetasjen, samt utvendige observasjoner av grunnmur er det grunn til å tro at boligens drenering idag har noe begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.
Ytterlige undersøkelser må foretas for å kartlegge omfang og videre tiltak.

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

Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
-Det er registrert en dupp på 2 mm i gulvet ved vaskemaskin.
Ved lekkasje fra vaskemaskinen er det grunn til å tro at noe lekkasjevann vil kunne bli liggende igjen her.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
· Det er avvik:
-Det kan ikke bekreftes hvordan smøremembran er etablert inn mot slukets klemring, grunnet slukets utforming.
Konsekvens/tiltak
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
· Tiltak:
-Det kan verken bekreftes eller avkreftes om mansjetten er utett mot sluket på befaringstidspunktet. Ytterligere kontroll av murer må påregnes før eventuelle tiltak iverksettes

Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv
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 noen fliser har bom (hulrom under).
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
-Dusjens sluk er avgrenset med innredning.
Lekkasjevann vil ikke ha en naturlig vei til sluket.
- For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunkt skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm. Alternativt kan gulvet prosjekteres med fall 1:100 på hele gulvflaten til sluket.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
-Fliser rundt sluk har bomlyd.

Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget samt luftlommer i fliselimet.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
· 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.
-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.
-Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.
-Det bør etableres avrenning til sluket fra hele våtrommet, ved å for eksempel etablere drenshull i dusjinnredning.
Dette for å sikre at lekkasjevann finner veien til sluket og ikke renner ut av konstruksjonen.
-Dusjens sluk er avgrenset med innredning.
Lekkasjevann vil ikke ha en naturlig vei til sluket.
- For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunkt skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm. Alternativt kan gulvet prosjekteres med fall 1:100 på hele gulvflaten til sluket.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
-Fliser rundt sluk har bomlyd.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget samt luftlommer i fliselimet.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
· Det er avvik:
-Smøremembran er synlig over spruddeksel og er tildekket med fugemasse i overgang. Det vil derfor ikke kunne bekreftes at denne er tilstrekkelig ført ned og inn under klemringen.
-Smøremembran tilhørende rørgjennomføring til våtrommets toalett er ført mindre enn 2,5 cm over ferdig sluk. Dette øker faren for at lekkasjevann finner veien ut av konstruksjonen ved lekkasje på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-Det kan verken bekreftes eller avkreftes om mansjetten er utett mot sluket på befaringstidspunktet. Ytterligere kontroll av murer må påregnes før eventuelle tiltak iverksettes
-Smøremembran bør føres minimum 2,5 cm over ferdig sluk, for økt sikkerhet ved lekkasje.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

Kjøkken - 1.etasje - Stue - Sokkellist
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
-Det er registrert svelling i sokkellist tilhørende kjøkken. Svellingen er registrert ved oppvaskmaskin og eier opplyser om at det skyldes vannsøl ved bruk av maskinen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-For å lukke avviket må sokkellisten byttes, men avviket er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter eget behov og ønske.
Etasjeskille/gulv mot grunn
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.
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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig - Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
· Pipevanger er ikke synlige.
· Ildfast stein har sprekker.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
-Pipevanger i etasjen er igjenkledd på befaringstidspunktet.
Pipevanger skal holdes åpne for å få kartlagt riss,sprekker og røyklekkasjer
-Ildfast stein inne i ildsted har riss.
Konsekvens/tiltak
· Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
· Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
-Pipevanger må synliggjøres for å kunne inspisere pipevanger for riss og skader etter gjeldene krav.
- Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.
- Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt.
Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god forbrenning.
Kostnadestimat gjenspeiler synliggjøring av pipevanger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn medfølger.
Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lysekrone

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk via varmekabler i gulv i de fleste rom.
Klebersteinsovn i stue.
Varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 345 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det er ingen profesjonell forretningsfører. Det avholdes ikke felles møter, årsmøter og at man ikke betaler en felles månedlig sum for dekning av fellesanliggende. Ved behov for vedlikehold så betales dette med fordeling iht. sameiebrøk fortløpende. Totalt felles utvendig forsikring har en årspremie på kr. 13 484,- som fordeles iht. sameiebrøk.

Kommunale avgifter
Kr 15 359,-pr. 2026

Renovasjon: kr 4 624,-
Vann og avløp: kr. 10 738,-

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13 484,- pr år.
- Alarm kr 485,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett kr 999,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 334,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatt er kr. 2 334,-i 2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 639 149,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 6 556 594,- pr. 2026
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-TV/bredbånd/fiber via Telia. Selger opplyser at kostnaden ikke er inkludert i felleskostnadene, og at omtrentlig månedlig kostnad er kr 999.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 3 boligseksjoner.

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 181/380

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ingen regnskap på sameiet.
Eier opplyser om at utgifter fordeles når dette oppstår og fordeles etter eierbrøk. Det er praktisert pt at den eier med størst eierbrøk (denne seksjonen) har tatt lederansvar for dette.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold tillatt.

Sameiets forsikring
If skadeforsikring NUF
Polisenr. 6597331

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 752 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt med sameiet. Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, gruslagt gangsti, belegningsstein og buskvekster. Bebygd med terrasser og bod. Sameierne disponerer de utomhusareal som naturlig tilligger seksjonen.

Hver seksjon har Sameiet eiendomsgrensene er oppgitt til å være mindre nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet på 13 cm eller dårligere Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

Radonmåling
Selger opplyser at det er kontinuerlig radonmåling i sokkeletasjen, som tilhører annen eierseksjon. Målingene viser ifølge selger verdier godt innenfor gjeldende grenseverdier. Det er ikke utført radonmåling i boligens 1. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Våland, med kort vei til både Stavanger sentrum og daglige servicetilbud. Her bor man tilbaketrukket i et rolig nabolag, samtidig som byens fasiliteter ligger innen enkel rekkevidde.

Fra boligen er det kort avstand til kollektivtilbud med både buss- og togforbindelser i nærområdet, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere og andre som ønsker enkel adkomst rundt i Stavanger-regionen. I nærområdet finnes også dagligvare, servicetilbud, skole- og barnehagetilbud.

For tur og fritid byr området på flere populære alternativer. Selger trekker særlig frem turstien i Godalen, Vålandskogen og Mosvatnet som favoritter i nærområdet. Godalen byr på flott turvei langs sjøen og badeplasser, mens Mosvatnet er et av Stavangers mest brukte friområder med tursti rundt vannet, lekeområder og grønne omgivelser.

Dette er en beliggenhet som passer godt for deg som ønsker en sentrumsnær hverdag, men samtidig setter pris på rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til fine uteområder

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

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

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

Iflg. matrikkelbrev fra kommunen ble boligen første gang tatt i bruk i 1952

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.09.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Utvendige trapper med rekkverk og håndlister.
Håndlister på innvendig trapp
Krav til entredør 10m.
Loftsluke må ha pakning, isolasjon og lås.
B-30 skille mellom underleilighet og 1. etg.
Før innflytting må røkvarsler være montert.
Feierattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 16.07.2026.

Bruksendringer gjelder:
Fjerne innvendig trapp til kjeller og innlemme dette arealet i disponibelt rom, samt flytte vegg mot gang slik at rommet blir 8 m². I tillegg endres vindu til et vindu på 116 x 116 cm slik at rommet kan bruksendres fra disponibelt til soverom. Boenheten endrer dermed 8 m² BRA fra tilleggsdel til hoveddel.
Innlemme det som på original tegning heter vinterhage i stueareal, da det aldri har vært en separat vinterhage.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Hillevåg" ID 449, datert 26.05.1950 er eiendommen er regulert til unyansert formål.

I reguleringsplan "Lagårdsveien - Jernbanen" ID 275, datert 24.03.1941 er eiendommen er regulert til boliger.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" ID KP 2023-2040, datert 28.06.2024 der eiendommen er avsatt til bevaring kulturmiljø, krav vedr. infrastr., boligbebyggelse og bane.

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

I reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id 2840
Navn Områderegulering for Våland sør
Plantype 34 - Områderegulering
Status 2 - Planforslag
Forklaring: Formålet med planen er å tilrettelegge for ny bruk av området etter at sykehuset har flyttet til Ullandhaug.

Id 2832
Navn Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag
Forklaring: Denne reguleringsplanen bestemmer hvordan bussveien skal bygges på den 2,2 kilometer lange strekningen mellom Stavanger sentrum og Hillevåg.

Selger har mottatt varsel om planlagt utbygging av boligprosjektet Diamanten, som skal oppføres i området nedenfor leiligheten. Prosjektet omfatter 134 leiligheter fordelt på bygninger med varierende høyder. Byggestart er foreløpig anslått til årsskiftet 2026/2027, med forventet ferdigstillelse i perioden fra 4. kvartal 2029 til 1. kvartal 2030. I byggeperioden må det påregnes

byggestøy og øvrige ulemper som normalt følger av et større utbyggingsprosjekt. Den planlagte bebyggelsen vil også redusere i stor grad dagens fjordutsikt fra leiligheten.

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
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter registrert.

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. 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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt provisjon kr. 6 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 600,-

Samlet skal selger betale kr. 175 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

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

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

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.

Skjærabergveien 8

Nabolaget Hillevåg - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	11 min 0.9 km
Bergeland videregående skole 700 elever	22 min 1.9 km

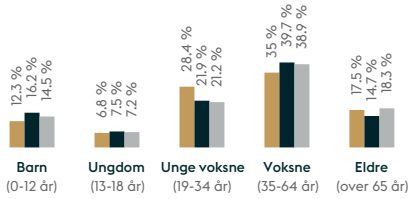
Offentlig transport

Strømsbrua Totalt 13 ulike linjer	2 min 0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	7 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 1.8 km
Stavanger Sola	17 min

Barnehager

Teknikken barnehage (1-5 år) 166 barn	9 min 0.7 km
Strømvig barnehage (1-4 år) 49 barn	9 min 0.7 km
Våland barnehage (1-6 år) 22 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hillevåg	440	226
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Godalen videregående	10 min
Jarlabanen	10 min
SATS Hillevåg	7 min
EVO Paradis	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Gateparkering
Lett 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100



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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Skjærabergveien 8, 4011 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 22, bnr. 110, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1226 **Eiendomsverdi ref nr:** AG2599

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

NITO

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i flermannsbolig oppført på Våland i 1952 i Stavanger kommune.
Tilbygd i 1988 og seksjonert i 1992.

TOMT
Opparbeidet med biloppstillingsplass, gruslagt gangsti, belegningsstein og buskvekster.
Bebygd med terrasser og bod.

PARKERING
Eier opplyser om at leiligheten disponerer 2 utvendige parkeringer.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon, over grunnmur av betong og leca.
Etasjeskille er av trebjelkelag og betong.
Fasader er kledd med liggende bordkledning av tre.
Tak er utformet som et saltak, tekket med tekking av PVC. .

OPPVARMING
Elektrisk via varmekabler og varmepumpe samt vedfyrt ovn.

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand sett mot byggeår. Noe vedlikehold må påregnes.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

seksjonert 1992.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Boligens takkonstruksjon består av taksperr, fra 1988 og byggeår.
Taket er utformet som et valmtak med ark.
Fra boligens loft i naboseksjon er det registrert undertak av kryssfiner mot yttertak.
Mot oppvarmet boligareal er det registrert dampsperre av plast og isolasjon.

Boligen tak er tekket med PVC-duk, fra 1988.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket har ukjent oppbygning, men erfaringsmessig vil konstruksjonen bestå av undertak,strø og lekter av tre og tekking.

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.
Bordtaksbeslag er av metall.
Det er nærliggende å tro at renner og nedløp er fra 1988.

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og 1988.
Fasader er utført med liggende trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Glass er datert 1989 og 2025.
Vinduene av tre er utvendig beslagslått, for økt beskyttelse og brukstid.

Boligen har også vinduer av aluminium, med 2-lags glass i større del av fasaden.
Glass er datert 2011,2013 og 2023.

Boligen har også vinduer med 1-lags glass i kjeller.
Vinduene er av tre, fra byggeår.
Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er fra 1987.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er av aluminium.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2013.

Boligen har adkomst til kjelleretasjen via en kjellerdør av tre i malt utførelse.
Døren er utstyrt med 1-lags glass.

Boligen har en utvendig terrasse målt til 42 m2.
Dekke er av terrassebord, med rekkverk av glass, metall og tre.
Dekke er etablert over bjelkelag av tre.
Det er registrert tekking av pvc under dekke etablert over underliggende bod.
Det er også støpt en platting under jacuzzi, av betong.

Leiligheten har en utvendig trapp mellom stue og terrasse.
Trappen er av tre, med lukkede trinn.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har adkomst via en stedstøpt trapp av betong, med flis i trinn.

Underetasjen har adkomst via en stedstøpt trapp av betong, med flis i trinn.

INNVENDIG Gå til side

Boligen overflater består av flis,teppe og parkett på gulvflater, med panel i malt utførelse og malte plater på vegg og takflater.

Boligens etasjeskille er av betong og tre, fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med pipe av tegl, fra byggeår.
Ildsted er lokalisert i stue, og er av ukjent alder.
Sotluke er lokalisert kjeller.
Feieluke er lokalisert i naboseksjon.
Eier har fremvist tilsynsrapport datert 3.03.2023.

Boligen er utstyrt med bod i underetasjen.
Vegger og gulv består av betong og tak av panel.
Deler av underetasjen består av fjell.

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dør mellom kjøkken/allrom og entre/stue er utstyrt med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra 2013, basert på informasjon gitt i egenerklæring.
Teknisk forskrift 10 legges til grunn for vurdering, basert på alder.

Boligens bad har fliselagte veggflater med malte plater i taket.
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Badet har plastsluk.

Det er påvist synlig smøremembran under klemring/sprutdeksel i deler av sluket.

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne
- vegghengt toalett
-opplegg for vaskemaskin

Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Bad
Boligen våtrom er fra 2011, basert på egenerklæring
Teknisk forskrift 10 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Boligens bad har fliselagte veggflater med malte plater i taket.
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Badet har plastsluk.

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjinnredning med glassvegger
- frittstående toalett

Badet har en elektrisk vifte, med avtrekk via vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har flis på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med malte,profilerte fronter og benkeplate i tre utførelse.
Benkeplaten og blandebatteri ble byttet i 2021, basert på eier.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-stekeovn
-Induksjonstopp

Hvitevarer er frittstående og integrerte.
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

Kjøkken har avtrekk montert over kokesone, via villavent vifte.
Basert på eier ble denne skiftet for ca 10 år siden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Stoppekran er lokalisert i boligen underetasje, ved bereder.

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL og støpejern.

Leiligheten er ventilert via veggventiler og mekanisk avtrekk på kjøkkenog våtrom.
Motor tilhørende gjeldene boenhet er lokalisert på loft i naboseksjon.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
Innedel montert i stue, utedel montert på terrasse.
Varmepumpe er datert 2023 .

Boligens bruksvann er oppvarmet via en 200 liters bereder, lokalisert i boligens underetasje.
Berederen er datert 2016.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i soverom, bak boligens mindre bad. .
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong i pusset utførelse og leca.
Boligen har utvendig forstøtningsmurer av betong og pusset leca.

Boligen ligger i ett skrående terreng med fall på langs og fra bygningsmassen.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Vannrørene er av ukjent utførelse, fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

Det foreligger tegninger datert 22.05.1988.

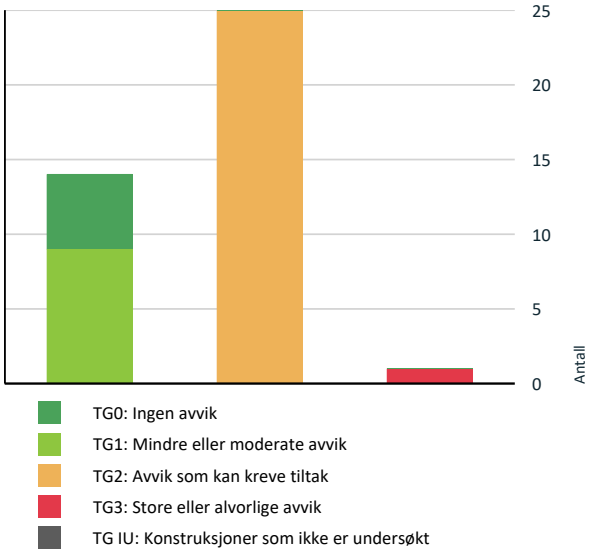
Følgene avvik er registrert:
-Trapp til kjeller er fjernet og disponibelt rom brukes idag som soverom. Endringen er søknadspliktig.
-Det er etablert ett kott i området hvor dør mellom entré og allrom er inntegnet. Endringen er ikke søknadspliktig.
Det er fremlagt godkjenning og ferdigattest for endringer fra Stavanger kommune.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

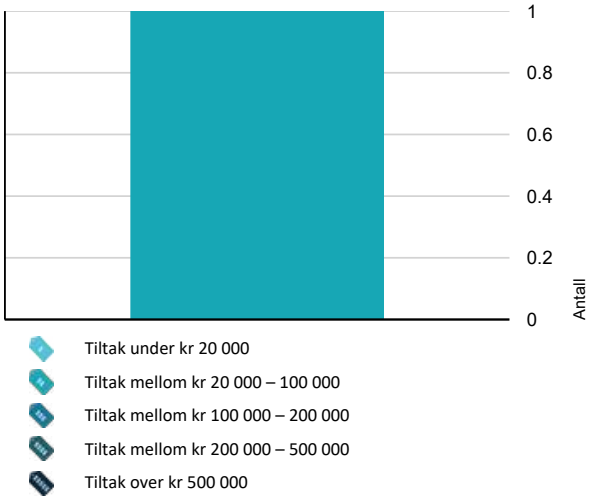
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	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
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue > Sokkellist** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygd i 1989. Seksjonert i 1992.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen tak er tekket med PVC-duk, fra 1988.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket har ukjent oppbygning, men erfaringsmessig vil konstruksjonen bestå av undertak,strø og lekter av tre og tekking.

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

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utvendig tekking av asfaltpapp, takfolie eller lignende er sårbar for ytre påkjenninger, og slites ned av vær og vind.
Slitasje oppstår som oftest ved revner, gjennomføringer, skjøter, parapeter og renner.
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg.
Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Ansvaret med taktekking anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.
Bordtaksbeslag er av metall.
Det er nærliggende å tro at renner og nedløp er fra 1988.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Boligens taknedløp ledes til grunn.
Dette vil kunne øke underetasjens fuktbelastning.

-Det er registrert noe rustdannelse på boligens bordtaksbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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 anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.

-Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.
Takgjennomføringer (pipe og luftehatter) må jevnlig kontrolleres.

-Rustdannelse på bordtaksbeslag er utbredt i mindre grad.
Som tiltak kan rust forsøkes pusses vekk og forsegles med ruststopp eller lignende.
For å lukke avviket må bordtaksbeslaget byttes.

Ansvaret med utvendige renner og beslag anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og 1988.
Fasader er kledd med liggende trekledning.

Ved stedvis undersøkelser er det påvist lufting bak fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Det er ikke registrert musesperre i nedre del av boligens fasader, sjekket tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

-Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Ansvaret med utvendig fasade anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon består av taksperr, fra 1988 og byggeår.
Taket er utformet som et valmtak med ark.

Fra boligens loft i naboseksjon er det registrert undertak av kryssfiner mot yttertak.
Mot oppvarmet boligareal er det registrert dampsperre av plast og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

-Luftespalter på boligens kaldtloft er igjenklemt.
Dette resultere i redusert utlufting av kondens og fukt i konstruksjonen og vil kunne resultere i issmelting på takflater vinterstid.

-Det er registrert misfarging av undertak, spesielt rundt pipegjennomføring.
Årsaken kan ses i sammenheng med tidvis fuktinnsig rundt boligens pipe og manglende lufting av konstruksjonen.
Ved fuktmåling på befaringtidspunktet ble det ikke registrert skadelige fuktverdier i taket.

-Loftsluke er uisolert.
Dette øker faren for luftlekkasjer og kondensdannelse på loftet.

Gjeldene leilighet er ikke direkte tilknyttet loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

-Det bør etableres tilstrekkelig lufting av takflater for å redusere faren for kondensdannelse og issmelting vinterstid.
Tiltaket bør utføres ved bytte av taktekking og undertak.

-Fuktskjolder rundt pipegjennomføring kan ses i sammenheng med fuktinnsig rundt pipe eller lignende.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å få full visshet i årsak, for å kartlegge mulige tiltak.
Misfarging i resterende undertak kan ses i sammenheng med manglende lufting av takflater.

-Loftluken bør byttes til en isolert loftsluke, for å redusere faren for luftlekkasjer og kondens på boligens loft.

Ansvaret med boligens takkonstruksjon anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.
Gjeldene bolig er lokalisert i 1 etasje, og påvirkes i mindre grad av boligens takkonstruksjon.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags.
Glass er datert 1989.
Vinduene av tre er utvendig beslagslått, for økt beskyttelse og brukstid.

Boligen har også vinduer av aluminium, med 2-lags glass i større del av fasaden.
Glass er datert 2011,2013 og 2023.
Eier informerer om at glassfelt med karm datert 2013 er byttet i sin helhet.
Glass datert 2011 er byttet i senere. Karmer er fra 1989 .

Boligen har også vinduer med 1-lags glass i kjeller.
Vinduene er av tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er avvik:

- Halvparten av boligens eldre vinduer forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes.
Plutselige skader som punktert glass vil kunne forekomme for vinduer med 2-lags glass.

-Eier informerer om at glassfasade av og til lekker noe vann ved spesielle værforhold.
Årsaken kan ses i sammenheng med skade på pakninger samt vinduenes utforming.

-Baderomsvindu har tegn til kondens i form av krakelert overflatebehandling i overgang karm/glassfelt.
Vinduet er overmalt etter endt befaring, men avviket kan være tegn på økt fuktbelastning og glassets termiske evne.

-Det er registrert en sprukket glassrute i kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

-Glassmester bør rekvireres for å få kartlagt årsaken til fuktinnsig tilhørende vindusfasader.
Eier informerer om at glassmester vil utbedre problemet i løpet av august måned.

-Sprukket glass i kjellervindu kan byttes lokalt.
Tidspunkt for utskiftning av hele vinduer nærmer seg.





TG 0 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Glass er datert 2025.
Vinduene av tre er utvendig beslagslått, for økt beskyttelse og brukstid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er fra 1987.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er av aluminium.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2013.

Boligen har adkomst til kjelleretasjen via en kjellerdør av tre i malt utførelse.
Døren er utstyrt med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er avvik:

-Det er registrert noe mindre rustdannelse på hoveddørens hengsler.
Årsaken kan ses i sammenheng med boligens umiddelbare nærhet til havet og hengslenes alder.

-Kjellerdør har sprekk i glass.

-Halvparten av boligens eldre dører forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og dørenes funksjonalitet forringes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Lokalutbedring av sprukket glassfelt bør utføres for å forhindre videre utvikling.

Ansvaret med felles kjellerdør anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en utvendig terrasse målt til 42 m2.

Dekke er av terrassebord, med rekkverk av glass, metall og tre. Dekke er etablert over bjelkelag av tre.
Det er registrert tekking av pvc under dekke etablert over underliggende bod.
Rekkverk er målt til 96,4 cm.

Det er også støpt en platting under jacuzzi, av betong.
Eier informerer om at det ble etablert nye terrassebord av Kebony i 2017 på deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

-Boligens terrasse og rekkverk har noe oppsprukket treverk.
Avviket gjelder boligens eldre terrasseplatting.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Oppsprukket og slitt treverk kan byttes lokalt etter behov.
Jevnlig overflatebehandling må påregnes for å oppnå ønsket brukstid.

-For å få tilstrekkelig kartlagt membranens tilstand må terrassebord demonteres.
Tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har en utvendig trapp mellom stue og terrasse.
Trappen er av tre, med lukkede trinn.

Boligen har adkomst via en stedstøpt trapp av betong, med flis i trinn.

Underetasjen har adkomst via en stedstøpt trapp av betong, med flis i trinn.
Rekkverk er av metall og er målt til 98,5 cm.
Åpninger i rekkverket er målt til 12,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert noe saltutslag i trapp til hovedinngang.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuktopptak i betong fra bakkenivå og overflatevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Saltutslag er tegn på fuktvandring i betong.
Grunnet lokasjon utgjør avviket stort sett ett estetisk problem, men tiltak som overflatebehandling og fuktsikring av trappen vil kunne redusere trappens evne til å ta til seg fuktighet.

Ansvaret med utvendige trapper anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Boligen overflater består av flis,teppe og parkett på gulvflater, med panel i malt utførelse og malte plater på vegg og takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert bomlyd i større deler av boligens gulvflater av flis.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.

-Det er registrert sprekk/riss i flis ved stekeovn.
Årsaken kan ses i sammenheng med setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For å lukke avviket må flis med bomlyd/skade demonteres og remonteres. Avviket er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter behov, men videre riss og sprekker i flis vil kunne forekomme dersom det ikke utføres tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligens etasjeskille er av betong og tre, fra 1988 og oppføringsår.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Kjøkken:
Det er registrert en høydeforskjell på 20 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 30 mm over hele flaten og 2 lokalt rundt laser.

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.

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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Leiligheten er utstyrt med pipe av tegl, fra byggeår.
Ildsted er lokalisert i stue, og er av ukjent alder.
Sotluke er lokalisert kjeller.
Feieluke er lokalisert i naboseksjon.

Eier har fremvist tilsynsrapport datert 3.03.2023.
Det ble da registrert 1 avvik, knyttet til åpent røykrør i boligens underetasje.
Dette er tettet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Ildfast stein har sprekker.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Pipevanger i etasjen er igjenkledd på befaringstidspunktet.
Pipevanger skal holdes åpne for å få kartlagt riss,sprekker og røyklekkasjer

-Ildfast stein inne i ildsted har riss.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

-Pipevanger må synliggjøres for å kunne inspisere pipevanger for riss og skader etter gjeldene krav.

- Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

- Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt. Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god forbrenning.

Kostnadestimat gjenspeiler synliggjøring av pipevanger.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med bod i underetasjen.
Vegger og gulv består av betong og tak av panel.
Deler av underetasjen består av fjell.

Hulltaking er ikke foretatt da samtlige yttervegger er av betong.
Tilstandsgrad er basert på observasjoner av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er avvik:

• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

-Det er registrert noe saltutslag langs grunnmur bak bereder.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuktinnsig i grunnmur og bygningens drenering.

-Fra naboseksjonens bod er det registrert fuktskader i tak mot bjelkelag tilhørende gjeldene boenhet.
Ved fuktmåling er det ikke registrert skadelig fukt på befaringstidspunktet, men avviket bærer preg av å ha vært utsatt for fukt over en lengre periode.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunn i gjeldene området, som fører til avdunstning av fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

- Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrenging gjennom grunnmuren.
For å lukke avviket vedrørende salutslag i underetasjen bør en se til boligens drenering.

-Nærmere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsaken til fuktskader i tak i naboseksjonens bod.
Ved økning av fuktverdier i treverk må tiltak iverksettes for å begrense skade.
Tiltak som etablering av damsperre mot grunn bør gjennomføres.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dør mellom kjøkken/allrom og entre/stue er ustyrt med glass.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2013, basert på informasjon gitt i egenerklæring.
Teknisk forskrift 10 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Faktura for arbeider er fremvist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte veggflater med malte plater i taket.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 8 mm, fra inngangsdør til dusjnedsenk, fordelt over 180 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt ett fall på ca 25 mm pr meter, som tilsvarer 1:50 fall.
Nedsenk er målt til 1 cm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 5,4 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er registrert en dupp på 2 mm i gulvet ved vaskemaskin.
Ved lekkasje fra vaskemaskinen er det grunn til å tro at noe lekkasjevann vil kunne bli liggende igjen her.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.









1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har plastsluk.
Det er grunn til å tro at sluket er av eldre dato, men nyere membran ført inn under spruddeksel/klemring.

Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er påvist synlig smøremembran under klemring/sprutdeksel i deler av sluket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Det er avvik:

-Det kan ikke bekreftes hvordan smøremembran er etablert inn mot slukets klemring, grunnet slukets utforming.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Tiltak:

-Det kan verken bekreftes eller avkreftes om mansjetten er utett mot sluket på befaringstidspunktet. Ytterligere kontroll av murer må påregnes før eventuelle tiltak iverksettes





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne
- vegghengt toalett
-opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsone.

Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

I hullet ble det påvist bindingsverk av tre og isolasjon.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligen våtrom er fra 2011, basert på egenerklæring
Teknisk forskrift 10 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.
Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte veggflater med malte plater i taket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 6 mm pr meter i dusjsone.
Resterende gulv svakt fall mot sluket.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 27 mm.

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 noen fliser har bom (hulrom under).

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

-Dusjens sluk er avgrenset med innredning.
Lekkasjevann vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

- For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunkt skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm. Alternativt kan gulvet prosjekteres med fall 1:100 på hele gulvflaten til sluket. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

-Fliser rundt sluk har bomlyd.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget samt luftlommer i fliselimet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• 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.

-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.

-Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

-Det bør etableres avrenning til sluket fra hele våtrommet, ved å for eksempel etablere drenshull i dusjinnredning.
Dette for å sikre at lekkasjevann finner veien til sluket og ikke renner ut av konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er påvist synlig smøremembran over klemringen/spruddeksel i sluket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Det er avvik:

-Smøremembran er synlig over spruddeksel og er tildekket med fugemasse i overgang. Det vil derfor ikke kunne bekreftes at denne er tilstrekkelig ført ned og inn under klemringen.

-Smøremembran tilhørende rørgjennomføring til våtrommets toalett er ført mindre enn 2,5 cm over ferdig sluk. Dette øker faren for at lekkasjevann finner veien ut av konstruksjonen ved lekkasje på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det kan verken bekreftes eller avkreftes om mansjetten er utett mot sluket på befaringstidspunktet. Ytterligere kontroll av murer må påregnes før eventuelle tiltak iverksettes

-Smøremembran bør føres minimum 2,5 cm over ferdig sluk, for økt sikkerhet ved lekkasje.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjinnredning med glassvegger
- frittstående toalett

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte, med avtrekk via vegg.

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

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

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.

Hulltaking er foretatt fra gang mot dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken har flis på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med malte,profilerte fronter og benkeplate i tre utførelse.
Benkeplaten og blandebatteri ble byttet i 2021, basert på fremlagt kvittering.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-stekeovn
-Induksjonstopp

Hvitevarer er frittstående og integrerte.
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

1.ETASJE > STUE

TG 2 **Sokkellist**

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert svelling i sokkellist tilhørende kjøkken.
Svellingen er registrert ved oppvaskmaskin og eier opplyser om at det skyldes vannsøl ved bruk av maskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For å lukke avviket må sokkellisten byttes, men avviket er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter eget behov og ønske.



1.ETASJE > STUE

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkken har avtrekk montert over kokesone, via villavent vifte.
Basert på eier ble denne skiftet for ca 10 år siden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Stoppekran er lokalisert i boligen underetasje, ved bereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når avløpsrør eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse.
En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke.
I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet.
Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert via veggventiler og mekansik avtrekk på kjøkken og våtrom.
Motor tilhørende gjeldene boenhet er lokalisert på loft i naboseksjon.

Tilstandsrapport

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
Innedel montert i stue, utedel montert på terrasse.
Varmepumpe er datert 2023 .

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligens bruksvann er oppvarmet via en 200 liters bereder, lokalisert i boligens underetasje.
Berederen er datert 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i soverom, bak boligens mindre bad. .
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Eier har fått gjennomført el- kontroll etter endt befaring og lukket flere avvik. Dokumentasjon er fremvist.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Flytting av hovedsikring i 2013 av Sønnico. Forsøker å få tak i rapporten vedrørende dette. Aldri mottatt av eier.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring, fremvist el kontroll og omfang av denne, alder og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-Basert på saltutslag og skader i panel i boligens underetasjen, samt utvendige observasjoner av grunnmur er det grunn til å tro at boligens drenering idag har noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.
Ytterlige undersøkelser må foretas for å kartlegge omfang og videre tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong i pusset utførelse og leca.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har utvendig forstøtningsmurer av betong og pusset leca.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett skrående terreng med fall på langs og fra bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Vannrørene er av ukjent utførelse, fra byggeår.

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet ekstern bod.

Boden er oppført som en enkel konstruksjon over belegningsstein, med vegger av stående trekledning.
Vegger mot terreng er av betong.
Taket er utført tilnærmet flatt , med sperr av tre, tekket med bølgeblikk av metall.

Det er registrert fuktskjolder i taket.
I tillegg opplyser eier at det lekker noe rundt stolpe som er ført gjennom takkonstruksjonen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

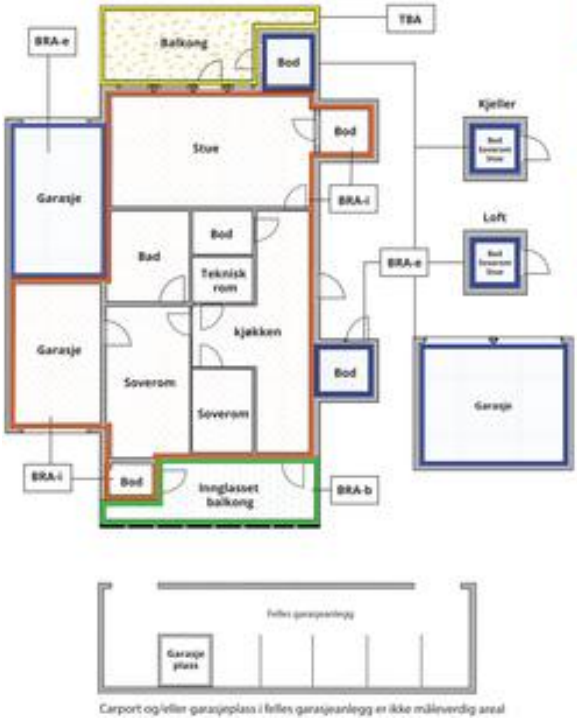
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	160			160	42
Underetasje		16		16	
SUM	**160**	**16**			**42**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Allrom, entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom 3, gang, kott, spisestue		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Ekstern bod i underetasjen er oppmålt til 10 m2.
Leiligheten disponerer også areal ved bereder og stoppekran ved fellesareal, oppmålt til omtrentlig 6 m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygget har flere vinkler, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning dersom arealet er avgjørende for kjøpet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger datert 22.05.1988.

Følgene avvik er registrert:
-Trapp til kjeller er fjernet og disponibelt rom brukes idag som soverom. Endringen er søknadspliktig.
-Det er etablert ett kott i området hvor dør mellom entré og allrom er inntegnet. Endringen er ikke søknadspliktig.
Det er fremlagt godkjenning og ferdigattest for endringer fra Stavanger kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023- montering av varmepumpe
2026-Utbedring av gulvfliser
2026-El kontroll med utbedringer av avvik

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		10		10	

SUM		**10**
SUM BRA	**10**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør
	Kari Vibeke Thu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	22	110		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjærabergveien 8

Hjemmelshaver
Thu Kari Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flermannsbolig beliggende på Våland i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten ligger i ett skrående terreng og er opparbeidet med felles hage, gangstier og terrasser.
Det er også en felles gjesteparkering på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2026	Fremvist før avholdt befaring	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	21.05.1987	Fremvist før avholdt befaring. Tegninger for ombygging/tilbygg.	Gjennomgått	5	Nei
Begjæring om tinglysning av oppdeling av eierseksjoner	02.04.1992		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	26.09.1989		Gjennomgått	1	Nei
Internkontroll elektro			Gjennomgått	33	Nei
Ferdigattest - Skjærabergveien 8 - 22/110 - Bruksendring	16.07.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tillatelse til mindre tiltak - Skjærabergveien 8 - 22/110 - bruksendring	13.07.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kari Vibeke Thu	9578-5999-4-1147583	2026-08-07 11:32:08

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
7. aug. 2026

Oppdragsnummer
43-0213/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skjærabergveien 8, 4011 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Kari Vibeke Thu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2012

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: 6597331
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hovedbad i 2023: VVS: Sandnes VVS Elektro: Sønnico Frøiland Bygg Murerarbeid: Murerfirma Bjerga Rørservice AS (lite bad etablert før vi kjøpte) 2011

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2013: VVS: Sandnes VVS Murerarbeid: Murerfirma Bjerga Rørservice AS 2011 (før vår eiertid)

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

Nei

Eventuell kommentar: Mangler dokumentasjon på utført arbeid, men har alle fakturaer.

---

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: Etablert nytt tak over gammelt eksisterende tak på utebod. Hevet terrasse i deler av uterom i forbindelse med installasjon av jaccuzi. Støpt fundament for jaccuzi.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeider utført i min tid som eier.

---

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: Sønnico: Totalrenovering av bad i 2013 (Samsvarserklæring ikke mottatt) Rønning AS (skifte av termostater for gulvvarme i sikringsskap) Unison Installasjon (etablering av kurs for jaccuzi)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll av Rønning Elektro utført 29.06.2026. Avvik utbedret i juli 2026.

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

Nei

---

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

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering/endring av boligen i 1988. Endring av planløsning inne i 2013: Fjernet innvendig trapp og etabler soverom 3. Renovering av bad i 2013 mangler samsvarserklæring (elektro)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: kommunalt vann og kloakk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank/ sentralfyr

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kontinuerlig radonmåling i underetasjen i seksjon nr. 1 viser forekomst langt under tiltaksverdier. Bilde av målerstatus finnes.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pålegg fra Rogaland brann og Redning utført.

---

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

Ja

Beskriv: Noe dårlig avrenning i sluk utenfor kjellerdør. Dette har ikke ført til noen problem. Noe saltutslag på vegger i kjellerbod.

---

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

Ja

Beskriv: Ved kraftig regn og vind kan de dryppe vann fra vinduer som kan åpnes i stue og soverom. Dreneringproblem ved stort utvendig trykk av vann. Lekkasje av vann ved nedbør rundt strømstolpe som står inne i utebod. (går gjennom taket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: El-kontroll utført av Rønning Elektro 29.06.2026

---

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

Ja

Beskriv: Løs flis i stue. Utbedret av fliselegger i juni 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Midlertidig ferdigattest fra 1988. Ferdigattest for bruksendring for 2026.

---

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

Ja

Beskriv: Diamanten blokk i Konsul Sigvald Bergesensvei vil endre utsikten. Bussvei-regulering vil få følger for naboer med grense mot Lagårsveien/ Hillevågsveien. Men ingen konsekvenser for denne eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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: 43-0213/26

Stavanger Komm.
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLNG
Sak 1542
2. 4. 11.
Jnr. 4849/A. 51

R.1.92

SAMEIEVEDTEKTER FOR BEBOERE I SKJÆRABERGVEIEN 8, 22/110, I STAVANGER KOMMUNE

1. Nærværende sameievedtekter er opprettet på vegne av eierene av eiendommen og dennes seksjoner.

2. Deltakerne i sameiet er eierene av seksjonene 1 til 3 som hver eier følgende idèelle andeler i sameiet.

Seksjon nr.	Sameiebrøk	Formål
1	70	B
2	181	B
3	129	B
SUM:	380	

AVT67/SMTMS

3. *Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin eierseksjon i sameiet slik det fremgår av ovennevnte fordelingsliste og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass. Det vises forøvrig til vedlagt oversikt.*

Sameierene disponerer de utomhusareal som naturlig tilligger seksjonen/boligen.

Den enkelte leilighet skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett. Dog må overdragelse, for å være gyldig, godkjennes av sameierne i henhold til pkt. 11.

4. *Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens be varelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.*

Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelse, forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt sameiepart på kr 10.000,- som gis prioritet etter 80 % av siste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Den enkelte deltaker kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp. Skyldige beløp forrentes med 15 % morarente p.a.

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 måned fra varselet er gitt å betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

5. *Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameier kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.*

6. *Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet ved enighet mellom eierene.*

Dette gjelder for eks. følgende:

- *Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.*
- *Fastsetting av vedtekter og endring av disse.*
- *Vedtak som nevnt i pkt. 3.*
- *Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierene.*

Seksjonseierene utgjør i fellesskap styre for sameiet, og forplikter ved sine underskrifter sameiet.

7. *Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.*

Ved partsiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

8. *Ved gjentatte alvorlige brudd på eventuelle husordensregler kan den enkelte beboer av de øvrige sameierne bli beordret å fraflytte og selge leilighet i sameiet. Beordring om slik fraflytting gis av sameiet med skritflig varsel til sameiedeltakeren med 3 måneders frist.*

9. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette.

10. For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedtekter og eventuelle husordensregler. For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.

11. Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan bare nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt vedtekter og husordensregler.

Gjennomlest og akseptert:

....., dato.....

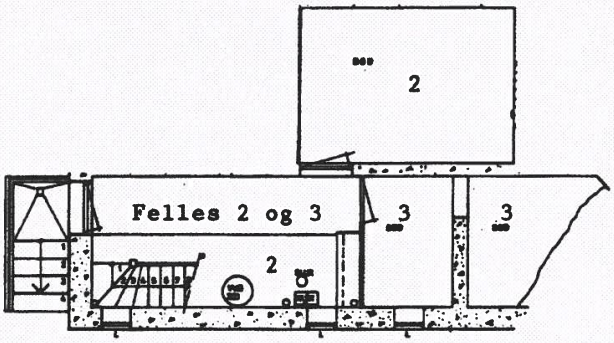
Kjøper av seksjon nr.....

AVT67/SMTMS

SKJÆRABERGVEIEN 8. STAVANGER

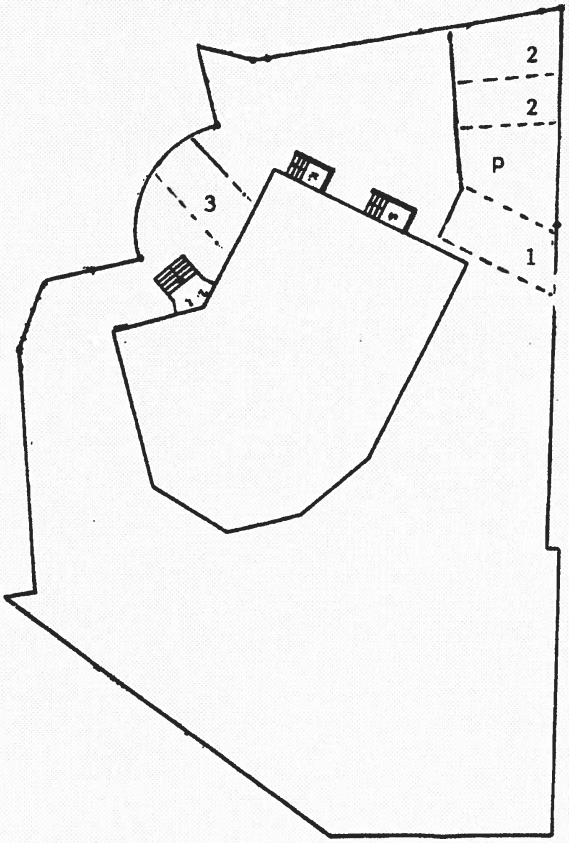
OVERSIKT OVER BODAREAL I UNDERETG.
SOM DISPONERES AV SEKSJON 2 OG 3.

Stavanger Kom
KOMMUNALAVD...
BYUTVIKLNG
Sak 1542
2. 4. 11.
Jnr. 4849/A 54



SKJÆRABERGVEIEN 8. STAVANGER
OVERSIKTSPLAN OVER G.NR 22 B.NR 110
HERUNDER BILOPPSTILLINGS-PLASSER

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
S-1543
2. 4. 11.
Jnr 4849/A 571



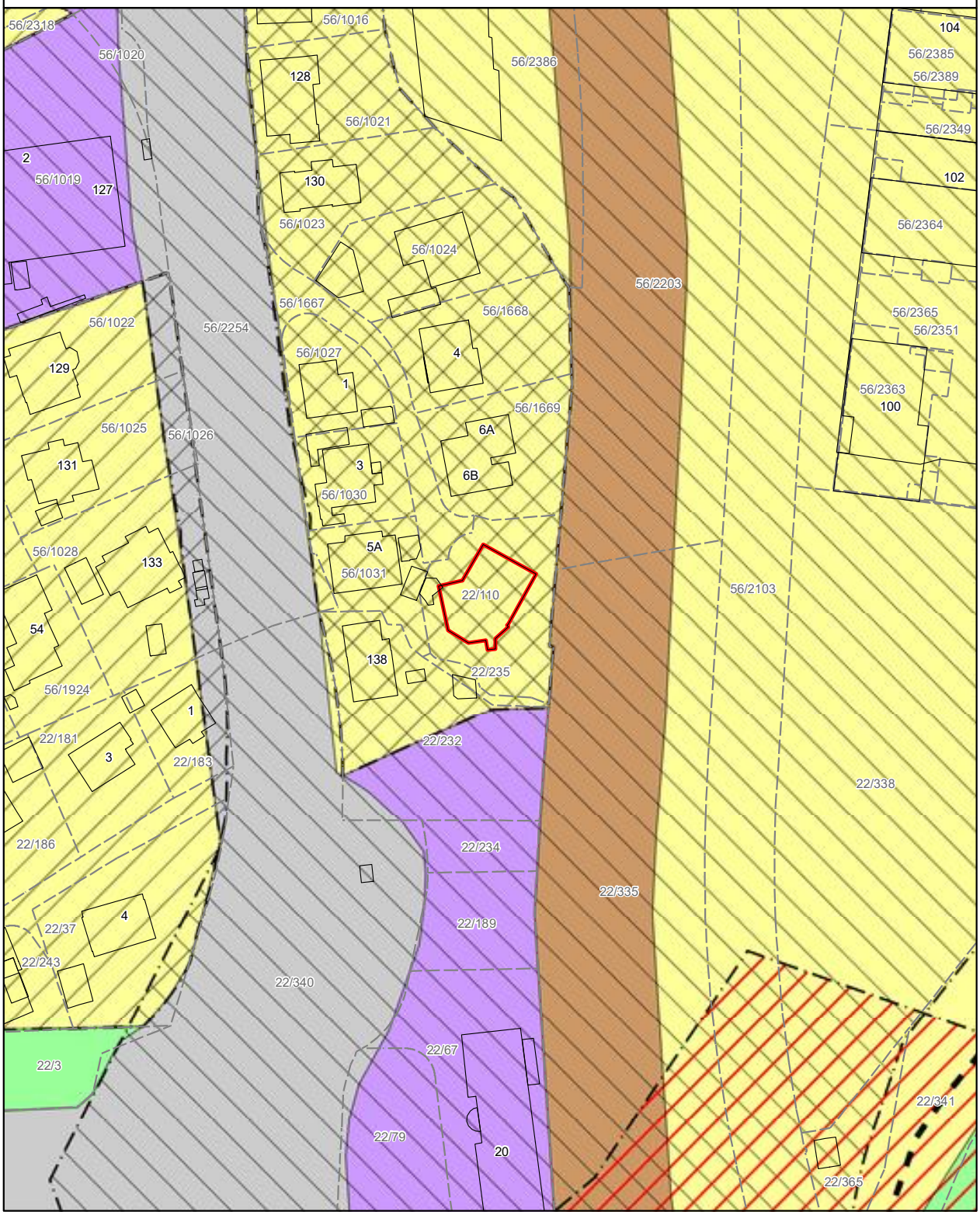
Kommuneplan

Adresse: Skjærabergveien 8, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/110/0/2
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

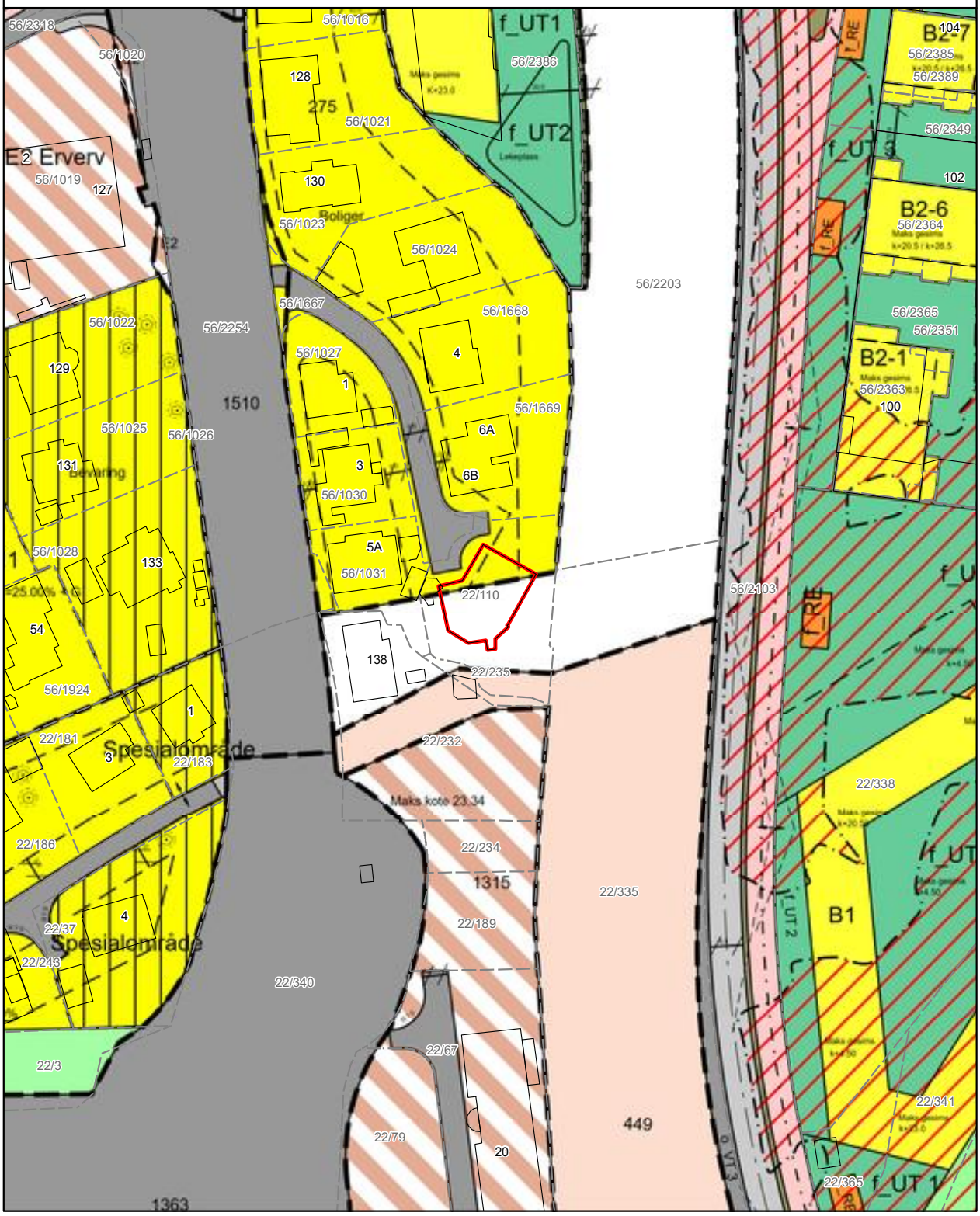


Reguleringsplan på grunnen

Stavanger kommune

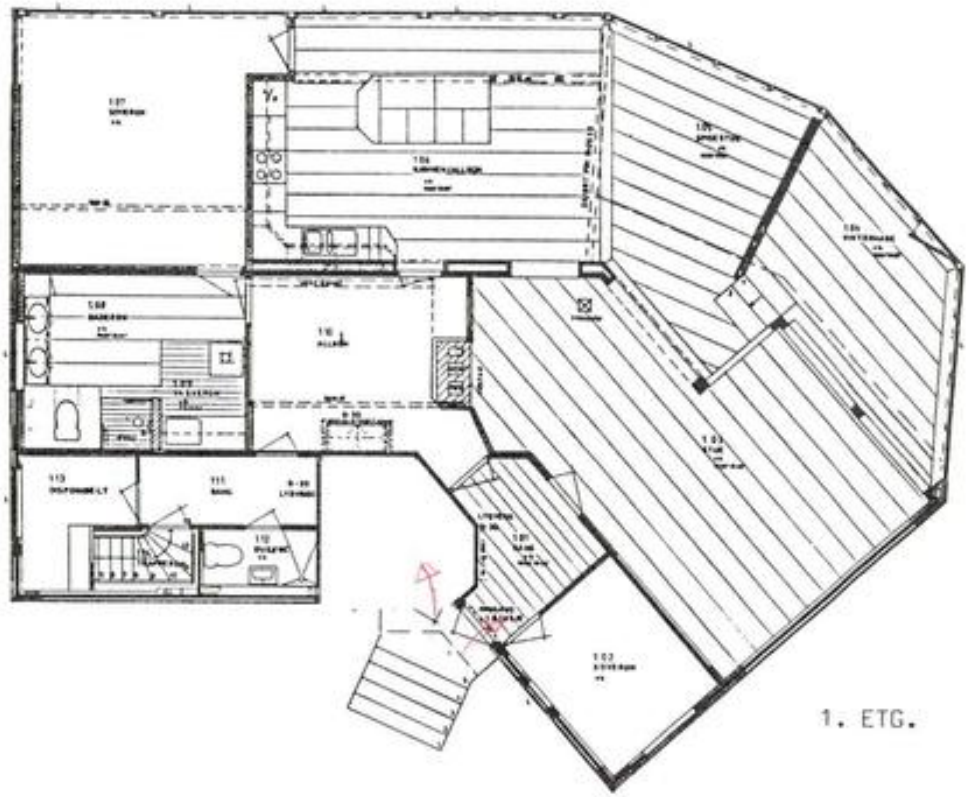
N

Adresse: Skjærabergveien 8, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/110/0/2
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000
Planident: 449,275
Ikrafttredelsesdato: 24.3.1941,26.5.1950



BOLIGEIENDOM		AREAL M2	ETASJE NR	SEKSJON NR
SKJÆRABERGVEIEN 8 4010 STAVANGER		181	1.	2

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLNG
Sk 1542
2. 4. 11. 92
Jnr. 4849 A 511

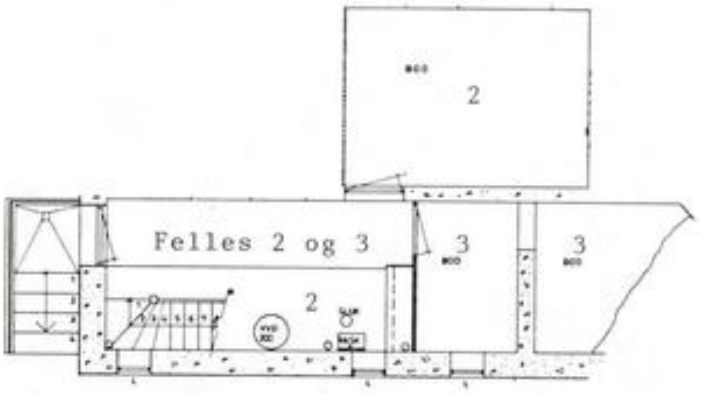


1. ETG.

SKJÆRABERGVEIEN 8. STAVANGER

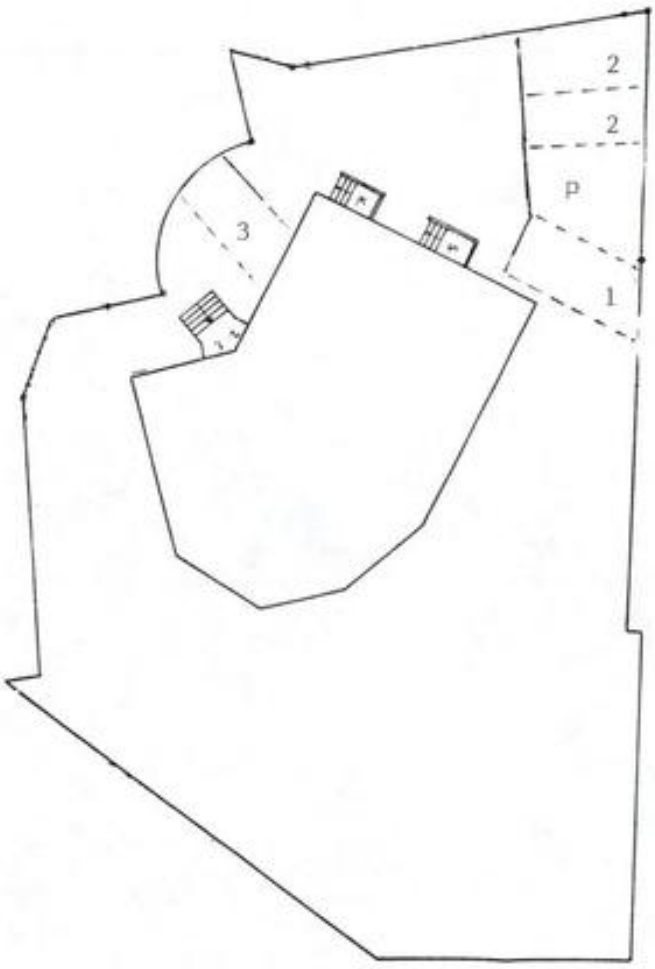
OVERSIKT OVER BODAREAL I UNDERETG.
SOM DISPONERES AV SEKSJON 2 OG 3.

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLNG
Saksnr
2. 4. 11. 92
Jnr. 4849/A 51



SKJÆRABERGVEIEN 8. STAVANGER
OVERSIKTSPLAN OVER G.NR 22 B.NR 110
HERUNDER BILOPPSTILLINGS-PLASSER

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
S 1945
2. 4. 11. 92
Jnr. 4849 A 571



Stavanger kommune

KARI VIBEKE THU

SKJÆRABERGVEIEN 8
4011 STAVANGER

Dato 16.07.2026
Saksnr. 2026/35527 - 4
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Skjærabergveien 8 - 22/110 - Bruksendring

Tiltakshaver:	KARI VIBEKE THU
Ansvarlig søker:	KARI VIBEKE THU
Søknad mottatt:	15.07.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.07.2026.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

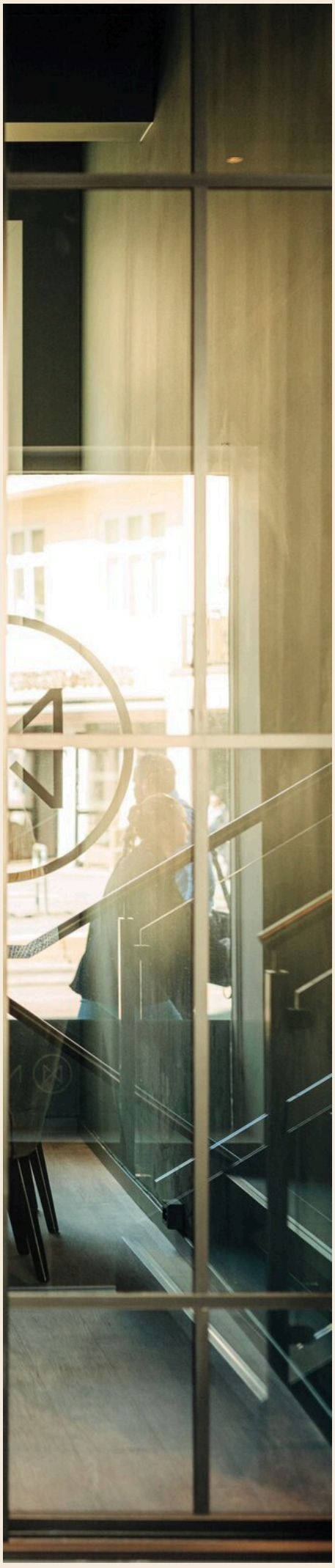
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0213/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skjærabergveien 8 4011 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 22, bnr 110, snr 2 (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:

Michael DeCourcy Boxill Knutsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477