NORDVIK

Steingata 41

4 soverom | 166 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Steingata 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
76	Vedlegg
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og spennende tomannsbolig med attraktiv beliggenhet. Utleieinntekter på 17.000,- per mnd. Nytt tak i 2025.

Prisantydning	**10 500 000,-**
Omkostninger	**263 880,-**
Totalpris	**10 763 880,-**
BRA-i	**166 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

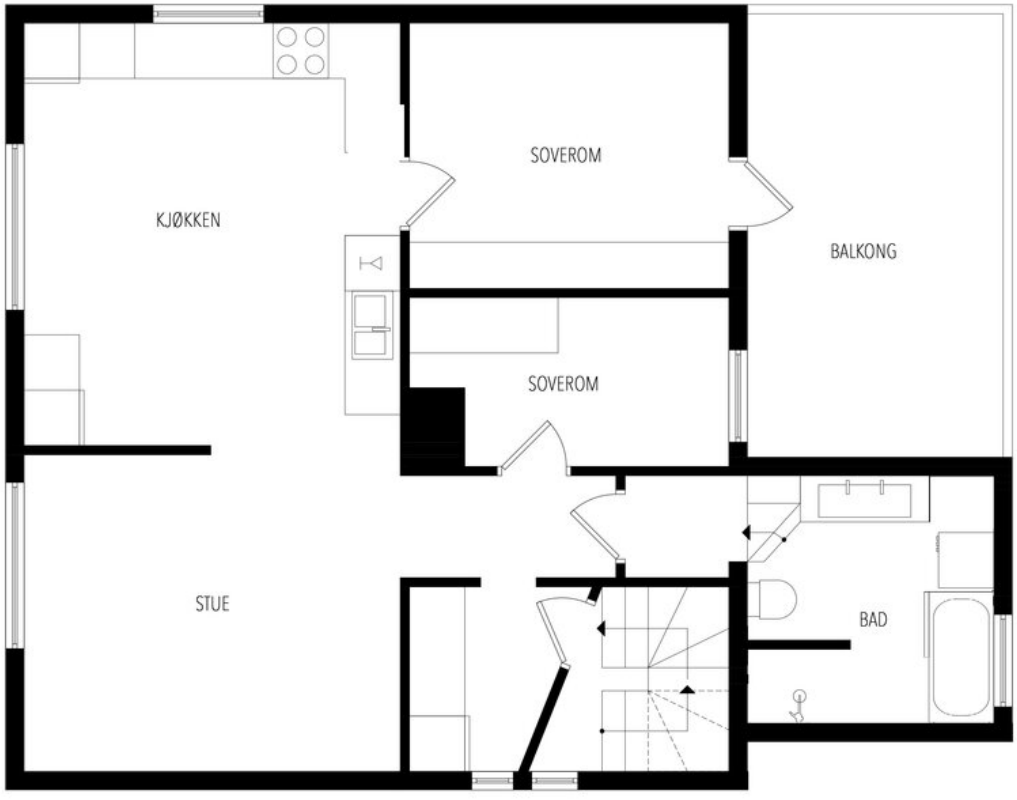
Innholdsrik og spennende tomannsbolig med attraktiv og sentral beliggenhet. Her bor man sentralt med kort gangavstand til sentrumskjernen med nydelig hage, meget gode solforhold på flere uteplasser, samt egen parkeringsplass og garasje. Boligen er i dag innredet med tre boenheter, én per etasje (loftsetasje er ikke omsøkt/godkjent). 1. etasje leies i dag ut for kr. 17.000,- per mnd.

Kort fortalt:
- Renovert tak i 2025
- Særdeles god arealutnyttelse
- Utleiedel leies ut for kr. 17.000,- per mnd
- Flott og ettertraktet beliggenhet på Eiganes
- Solrik og pent opparbeidet hage
- Stor tomt med flere uteplasser
- Parkering i garasje og i gårdsrom
- Tre kjøkken og tre bad

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

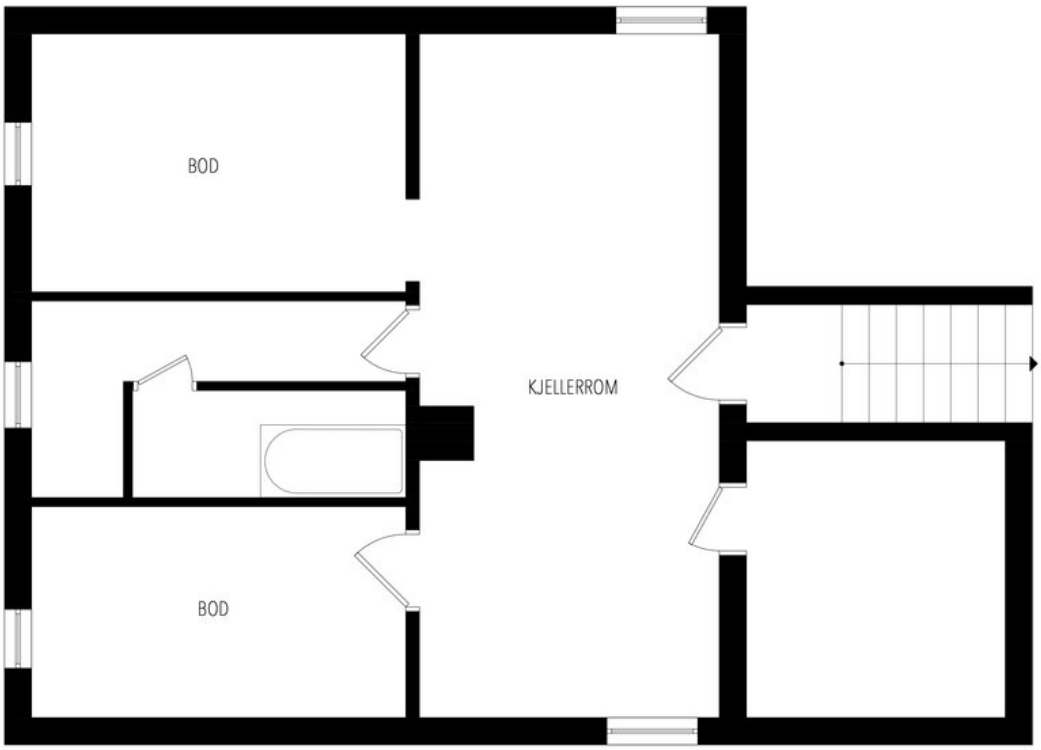


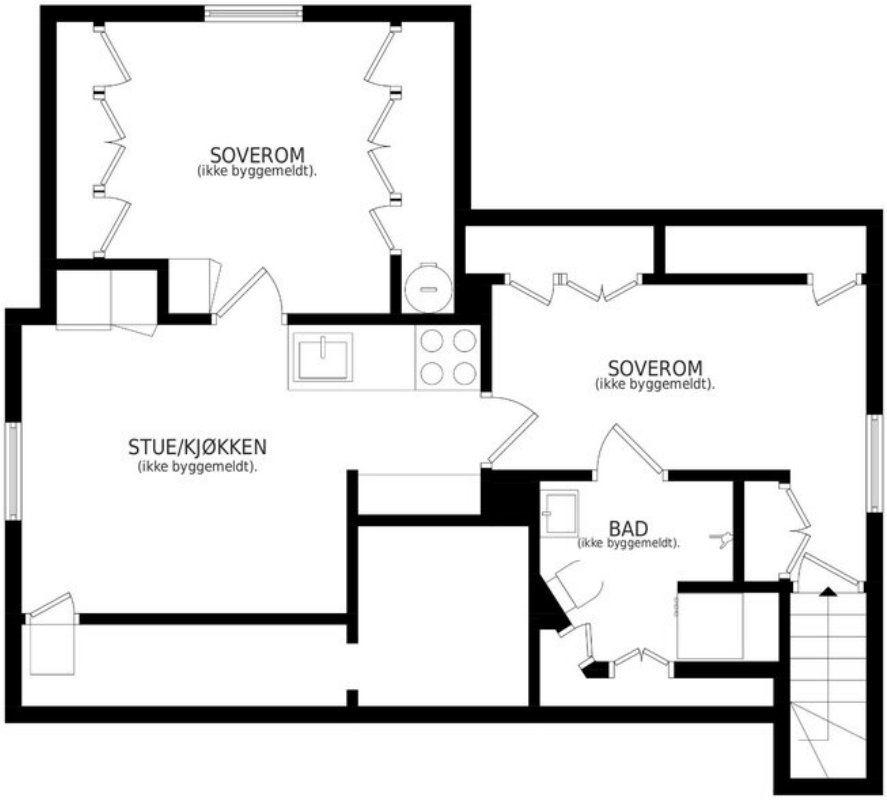


2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 58 kvm





3. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm










EXCLUSIV










no.192



















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0131/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Steingata 41, 4024 STAVANGER
Gnr 58, bnr 1162 i Stavanger kommune

Selger
Linda Gerd Jenssen

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 783 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 58 kvm
Totalt BRA: 224 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Trapperom, entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.
TBA: 1 kvm. Balkong.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 70 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Stue/kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 26 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 58 kvm. Uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 58 kvm.

Solforhold
Meget gode solforhold fra morgen til kveld på terrassen. Balkong i 1.etasje har gode solforhold. Balkong i 2.etasje har sol fra ca. kl 14-21.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:

1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken, stue, to soverom og bad.
2. etasje: Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Loftsetasje: Stue/kjøkken, to soverom og bad. Arealet er ikke omsøkt eller godkjent.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Standard
Boligen er innredet med tre boenheter, hvor loftsetasje ikke er omsøkt. Det er felles trapperom.

1. etasje:
Leiligheten i 1. etasje måler 70 kvm og består av både stue, kjøkken, to soverom, bad og gang. Leiligheten er gjennomgående lysmalt med store vindusflater for godt lysinnslipp. Denne leiligheten leies i dag ut og selges fullt

møblert.

Stuen er romslig med god plass til både sittegruppe og spisebord. Like ved finner man kjøkkenet. som består av innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, samt frittstående hvitevarer som medfølger handelen. Av hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrøbølgeovn og komfyr, og det er i tillegg kjøkkenventilator.

Baderommet ble pusset opp i 2010 og har våtromsbelegg på vegger og vinyl på gulv. Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Det er både veggmontert toalett, servant med møblement, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ellers er det naturlig ventilasjon, samt vindu for både lufting og lys.

Det er også to soverom i denne leiligheten, begge av god størrelse. Fra det ene soverommet har man utgang til en romslig balkong med gode solforhold og trapp til hagen. Begge soverom har plass til seng, skrivepult og garderobeskap.

2. etasje:
Leiligheten i 2. etasje måler også 70 kvm og byr på delvis åpen stue/kjøkken-løsning, bad og to soverom. Også her er det store vindusflater som sikrer godt med naturlig lys, samt en romslig og solrik balkong med utgang fra soverommet.

Både stue og kjøkken er av god størrelse, hvor kjøkkenet ble pusset opp i 2008. Det består av innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er også ventilator med avtrekk ut.

Det er plass til spisebord på kjøkkenet, og ellers er det god plass til hjørnesofa, TV-benk og bokhyller i stuen.

Badet ble også pusset opp i 2008, og består av flislagt gulv og vegger. Det er varmekabler i gulv, samt plastsluk og smøremembran. Ellers er det veggmontert toalett, servant med innredning, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk vifte som sørger for god luftsirkulasjon.

Boenheten har to soverom av god størrelse, hvor det er utgang til balkong fra hovedsoverommet. Begge rom har plass til seng, samt pult eller garderobeskap. Balkongen er også solrik med sol fra ca. kl. 14-21.

Det er rikelig med lagringsplass i flere store garderober med speilfronter med god skapplass som sørger for en god romfølelse.

Leiligheten i 2. etasje selges delvis møblert. Se punkt "Innbø og løsøre" for mer info.

Loft:
Loftsetasjen er innredet i senere tid og er ikke omsøkt/godkjent. Det består av stue/kjøkken, to soverom og bad. Det er lagringsloft i knevegger, og ellers åpen stue/kjøkken-løsning.

Kjøkkenet har profilerte fronter, laminat benkeplate, samt kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og komfyr. Det ble pusset opp i 2007 og har kjøkkenventilator.

I stuen er det innredet med sovesofa og høybord med barstoler. Det er også en rekke arealeffektive lagringsmuligheter både i kneloft og opp mot taket, samt mange skap. Det er også gode oppbevaringsmuligheter på begge soverom, hvor det er plass til seng og oppbevaring i hyller, kneloft og kommoder. Sengene kan også utvides til dobbeltsenger om ønskelig, og stuen byr også på sovesofa.

Badet er flislagt og har varmekabler i gulv. Også her har man veggmontert toalett, dusjhjørne, servant med innredning, samt opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og elektrisk vifte.

Også loftet selges fullt møblert.

Parkering
Parkering i garasje og på eiendommens tomt. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Modernisering og påkostninger
2007: Renovert loft. Nytt kjøkken, nytt bad, ny stue og soverom.
2008: Renovert 2.etg: Nytt kjøkken , nytt bad, renovert stue og soverom. Pusset opp 1.etg. Nytt el-anlegg i hele huset, nytt hovedskap og tre nye sikringsskap.
2010: Pusset opp bad 1.etg.
2025: Nytt skifertak. Malt fasade.

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: Murmester Franzen, nytt bad 2.etg, 2008. Bad 3.etg, nytt 2007, kun faglært arbeid. Bad 1.etg, 2010, Utbedringer nytt gulvbelegg, innredning, dusj, kraner og toalett, faglært arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Franzen, 2008. Godeset Rør, 2007 og 2008.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Kluge og Frostad, Nytt tak, 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kun faglært, Runestad Elektro, nytt elektrisk anlegg i hele huset (litt gjenstår som gammelt i kjeller og garage), 2008. Nytt hovedsskap samt 3 sikringsskap. Samsvarserklæring kan muligens framskaffes av Runestad, Per Olsen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godeset Rør, Nytt bad og kjøkken, 3.etg, 2007. Godeset Rør, Nytt bad og kjøkken, 2. etg, 2008. Faglært, Kraner, toalett og dusj, 1.etg, 2010.

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
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Hybel på loft, vet ikke om det var søknadspliktig, det ble ikke søkt. Kun faglært arbeid. Det er ikke søkt om bruksendring på hovedsoverom 1.etg ble bygget av en del av stuen. Det er heller ikke søkt om bruksendring da barnerom i 2. etg ble bygget om fra kjøkken til soverom. Vet ikke om man trenger å søke om dette.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i flis i dusj og over vask, 3.etg. (Lite synlig).

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: Plater rund pipe tror jeg må fjernes dersom ildsted etableres, 1.etg. Rør til ildsted i kjeller må fjernes.

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: Gammelt hus, tror ikke det er fuktsperre og drenering vet jeg ikke. Dette bør sikkert etableres. Fuger mellom murstein er dålige, har gravd litt opp en plass bak inngangsparti og iallefall der. Kanskje takrenner som har stått og dryppet der tidligere er årsaken, men muren er gammel. Det er fuktskade i kjellertak.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Liten lekkasje under vindu på kjøkken, 2.etg. Har ikke sett at det er vått, kun merke på vegg. Vindu på stue 2.etg er litt skadet i nedre hjørne, men har ikke sett lekkasje. Garasjetak er gammelt og modent for utskiftning. Noen vinduer er litt uklare og muligens punktert.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Meget godt elektrisk anlegg, men mulig feil på dimmer stue/kjøkken 2.etg da lyset blinker litt av og til når den er skrudd på det laveste dimming.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja sprekker i støttemur mot nabo. Sprekk i grunnmur på utbygg bad. Sprekk i platting under bossdunker.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Avløpsrør fra veg til hus knekt og byttet i 2008.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det er spor av borebiller i kjellertak. Insecta Veto AS har sprøytebehandlet gjennom hull i taket. Ifølge Rentokil bør taket ned og det bør behandles med gift, samt at det gjøres noe for å utbedre fukt i kjelleren. Det har vært gnager i krypkjeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Litt råte i lekehytte og sandkasse er moden for utskiftning. Det er installert opplegg for sentralstøvsuger (rør), men sentralstøvsuger er ikke montert i kjeller.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja
Beskriv: Huset er en hel tomannsbolig med leilighet i 1.etg og 2.etg. Det er en hybel på loft som stort sett har vært til eget bruk og som ikke er søkt byggegodkjent.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2022, If, takstrapport, fukt i første etg ble fjernet med å sette inn flere ventiler. 2026, Rentokil, rapport, borebiller.

Bygningssakkyndig
Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnesen

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:

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad og kjøkken. Noen bygningselementer er eldre og har redusert levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Hele rapporten må leses for å få ett riktig/helhetlig bilde av boligen. Det er behov for normalt vedlikehold. Taktekkingen er av skifertakstein. Alu renner og nedløp. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte ytterdører i tre og lakkert hovedytterdør. Terrasse og veranda i trekonstruksjon. Trapper i tre og i mur/betong. Takkonstruksjonen er kledd inne. Det er ukjent byggegrunn. Etter alder, er det ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks steinsetting av muren. Rom under terreng egner seg av den grunn ikke til innredning. Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/stein konstruksjoner. Forstøtningsmurer er av betong. Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning. Utvendige avløpsrør er av plast(fra 2008-ref eier). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Avviket gjelder selve alderen på taksteinen. Pannene er kontrollert og noen byttet i forbindelse med ny takpapp.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ikke synlig musebånd i åpning over det ene kjellervinduet.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Spotter i himling mot kaldt loft kan føre til kondensering og fuktskader grunnet varmen disse avgir. Det var ingen tegn til dette på befaringen, men det anbefales å bytte til led spotter.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre
til råteskader. Kjellervinduer bærer generelt preg av alders slitasje. Det ene vinduet mot vei i 2.etasje har sklidd litt ut i hjørnet av karmen.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Søyler under terrasse står helt ned mot, og delvis under terreng. På sikt vil dette kunne føre til fukt/råteskader i treverket. Det anbefales at tresøyler monteres i søylesko over terreng.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. På ett generelt grunnlag regnes denne type konstruksjon som en risikokonstruksjon grunnet faren for fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll, alternativt montere ett avfukter system. Denne typen konstruksjoner har en hyppig skadefrekvens og konstruksjonen er utsatt for fuktskader.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Avviket gjelder loftstrapp.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvis sprekker samt litt løs puss mot vei. Fuger mellom teglstein er stedvis manglende/utvasket.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige vannledninger.
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i flis i dusjen og over vasken.
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er avvik: Avtrekksrør har skader/deformasjoner. Det er ukjent hvor dette røret er ført videre.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Avviket ang begrenset tilkomst gjelder sluk under badekar.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Tapetskjøter er ikke tette.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Toalettsetet er løst på den ene siden.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer - 1: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Innvendig > Overflater: Stedvis noe slitasje og misfarging på gulvoverflater. Det er registrert gulvknirk. Tg 3 settes på skade i gulv på loft(stue), da denne skaden krever utskiftning. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Størst avvik på gulv i stue i 1.etasje, avviket er ca 35mm. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Plater rundt pipe i 1.etasje må fjernes, samt rør til ildsted i kjeller. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Den ene virker å ha en lekkasje fra rør på toppen, den andre betydelig kondensering under lokket. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier. Avvik ang rømningsveier gjelder loftet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

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

Følgende medfølger boligen:
1. etasje:
- Hvitevarer/Brunevarer: Komfyr, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vaskemaskin, tørketrommel, ekstra kjøleskap (på soverom), TV
- Møbelpakke: Skinnsalong med sofabord, spisebord m/6 stoler, vitrineskap,TV-bord, 2 speil (stue), 2 småbord (stue), sittekrakk m/pelsskinn, 3 bordlamper, (stue/Hovedsoverom), gulvlampe (stue), Svane dobbeltseng m/overmadrass/madrassbeskytter, 2 nattbord, liten kommode, kommode (Hemnes), familiekøye m/madrasser/madrassbeskytter, 2 hyller m. bastkurver (barnerom), skrivepult m/stol, vegghyller (stue/hovedsoverom/barnerom), skohylle + sittebenk (gang), skittentøyskurv, veggspotter (stue/hovedsoverom/barnerom), gulvtepper - grå/beige (stue/hovedsoverom/barnerom), gardiner + rullegardiner

(alle rom).

2. etasje:
- Hvitevarer/Brunevarer: Koketopp (integrert), stekeovn (integrert), mikrobølgeovn (integrert), kjøle-/fryseskap, ekstra kjøle-/fryseskap (gang), fryseskap (integrert), oppvaskmaskin .
- Møbelpakke: Hyller under tak, bastkurver på hyller under tak, rullegardiner (alle rom).

3. etasje:
- Hvitevarer/Brunevarer: Komfyr, kjøleskap (integrert), fryseskap (integrert), oppvaskmaskin (integrert), mikrobølgeovn, vaskemaskin, TV.
- Møbelpakke: Hjørnesofa (sovesofa) med sofabord, spisebord m/2 stoler (barstoler), 2 barstoler, TV-oppheng, 2 senger (Hemnes dagseng – kan slås ut til dobbeltseng. Madrasser. Overmadrass samt madrassbeskyttere), 2 nattbord (Hemnes), skrivepult, 4 sammenleggbare stoler, vegghyller, bastkurver (på hyller), 2 bordlamper, skittentøyskurv/plastbokser (skap), gulvteppe (stue), veggspotter (stue/hovedsoverom/barnerom), gardiner + rullegardiner (alle rom).
- Diverse: Alt kjøkkenutstyr.

Yttergang: 3 skoskap.

Hage/ute: Robotgressklipper, hekksaks m/lang arm, utepeis m/skiferbord, 2 store runde hagebord, lite rundt hagebord, 10 hagestoler, diverse hageredskaper, 4 stiger, julegirlander m/fester og ledninger (begge veranda + yttertrapp), 5 grå store blomsterurner.

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 er innredet og godkjent med to boenheter. I dag leies 1. etasje ut for kr. 17.000,- per mnd. Leieforholdet løper med mindre kjøper ønsker at dette sies opp. Utleiedelen har egen strømmåler og VVB.

Det er i tillegg innredet bolig på loft som ikke er omsøkt. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på baderom i 2. etasje og loft
- Vegghengte panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 2.000,- pr mnd for 2. etasje og ca. kr. 500,- pr mnd for loftsetasjen. 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

Kommunale avgifter
Kr 26 679,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp. Feiing og tilsyn faktureres i tillegg to ganger årlig.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett fra Telia

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 139 136,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 556 544,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8714627

TV/Internett/Bredbånd
Telia, bredbånd og kavel-TV. Uttak i de fleste rom. Lysekabel er gravd ned og klar til montering inn.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 438 kvm (Eiertomt)
Hagen er pent opparbeidet med en terrasse med gode solforhold og god plass til utemøbler, grill og sosiale soner. Dette innbyr til lange dager utendørs. Hagen er opparbeidet med variert beplantning, blomster, frukttrær (eple-, plomme- og pæregreiner fra naboen) og bærbusker (rips, solbær, stikkelsbær og bjørnebær) som bidrar til et frodig og trivelig uterom. Beliggenheten i et etablert boligområde bidrar til et skjermet og trivelig bomiljø med gode solforhold og lite innsyn.

Eiendommen er bebygd utover tomtegrensen mot sørøst. Se vedlagt grunnkart.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Eiganes i Stavanger. Området er kjent for rolige omgivelser, gode nabolag og nærhet til både natur og byliv.

I kort avstand finner man flotte rekreasjonsområder rundt Stokkavatnet, et svært populært turområde med turstier som egner seg godt for både gå- og løpeturer. Like i nærheten ligger også Mosvatnet, som byr på fine turmuligheter året rundt.

Området har nærhet til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og treningssentre, samt gode kollektivforbindelser til Stavanger sentrum og øvrige bydeler. Her bor man sentralt med kort vei til det meste, samtidig som man har grønne og rolige omgivelser rett utenfor døren.

Bebyggelse
Området har hovedsakelig tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tegninger datert 24.11.1981 som samsvarer med dagens løsning foruten følgende avvik:
1. etasje: Det er innredet et til soverom i stuen. Gang mellom kjøkken og bad er integrert i badet. Det er satt opp en vegg på gangen for å skille 1. og 2. etasje. Dette er omgjøring av hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.
2. etasje: Kjøkken er flyttet ut i stuen, og det er satt opp en halvvegg mellom nytt kjøkken og stue. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom og gang. Gang fra bad er utvidet noe, og det er satt opp vegg ved trapp for å skille 1. og 2. etasje. Dette er omgjøring av hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.
U. etasje: Bod til høyre for inngang er fjernet. Det er tegnet inn ny trapp i motsatt hjørne som ikke er montert. Dette er omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel og er ikke søknadspliktig tiltak.
Det foreligger ikke tegninger av loft. Dette er innredet i senere tid, og kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selgers kommentar:
Ifølge eier stemmer ikke byggetegningen overens med dagens mål. Rommene måler innvendig: 2,49m x 2,37m. Utvendig måler utbygget 2,62 x 2,77. Kommentaren gjelder avvik for bad i 1. og 2. etasje. Det samme gjelder fasongen på taket og størrelse på vinduer som ikke stemmer overens med tegninger. Selger påtar seg ikke ansvar for eventuelle avvik fra tegninger, eller om rom og tiltak er godkjent, og kjøper overtar dermed risiko for

fremtidig bruk, eventuelle pålegg og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, samt kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for reperasjon av bad datert 21.03.2012.

Det foreligger tillatelse til tiltak for fasadendring - nye altaner, endring garasjetak, datert 19.06.2008. Det fremkommer av tillatelsen at det ikke er tatt stilling til levegg, skur og lekestue ettersom kommunen ikke har mottatt tegninger som viser dette. Tillatelsen gjelder derfor kun for nye altaner i 1. og 2. etasje, samt endring av garasjetak. Det foreligger tegninger datert 10.06.2008 som samsvarer med tiltaket. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Tiltak for endring av garasjetak er ikke utført, og dagens løsning samsvarer med originalt tak.

Det foreligger tegning av påbygg mot hage (nord) datert 24.11.1981. Tegningen viser et tilbygg som utgjør bad/vaskerom. Det er gitt byggetillatelse for tilbygg med dispensasjon for å føre tilbygg opp 3 meter fra eiendomsgrense, i samme avstand som bestående bygning, datert 22.01.1982. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger tegninger for utskifting av vinduer datert 14.03.1972. Disse samsvarer med dagens løsning.

Det foreligger tegning for garasje langs vestlig eiendomsgrense datert 23.02.1968. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk av tiltak som mangler tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse reguleringsplan for strøket mellom Stokkaveien og Steingata, ID 295.

Kommunens arealdel 2023-2040, ID KP 2023-2040
Delarealer: 438,29 kvm - H570_16, bevaring kulturmiljø. B5, boligbebyggelse.
Forklaring: Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien, ID 2683
Forklaring: For å gjøre det enklere å sykle, samt bedre myke trafikanters framkommelighet, sikkerhet og komfort langs hovednettet for sykkel, skal det etableres en separat sykkelløsning langs den ca. 600 meter lange strekningen langs Misjonsveien (fra Coop Prix til rundkjøringen mot Randabergveien). Den nye løsningen vil skille syklende fra både gående og motoriserte kjøretøy.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ikke tinglyst noen heftelser eller rettigheter på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Det er ønskelig med overtagelse 4 måneder frem i tid med hensyn til 3 måneders oppsigelsestid på leiekontrakt.

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.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade (ink drone) ca. kr. 7 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 196 800,- 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 10. juni 2026

Megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler 2
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

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.

Steingata 41

Nabolaget Ledaal/Eiganes gravlund - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	6 min 0.6 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	10 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Bergeland vgs - Tanke Svilands... 250 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km

Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 5, 10	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	17 min

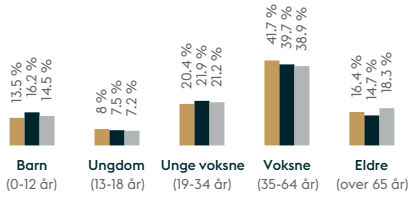
Barnehager

Hertervigtunet barnehage (1-5 ... 32 barn	7 min 0.6 km
Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Kampen barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Misjonsveien	4 min
Rema 1000 Bjergsted	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ledaal/Eiganes gravlund	1 160	593
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Rudlå balløkke	6 min
Kampens plass balløkke	6 min
SATS Herbarium	11 min
ICON Stavanger	14 min

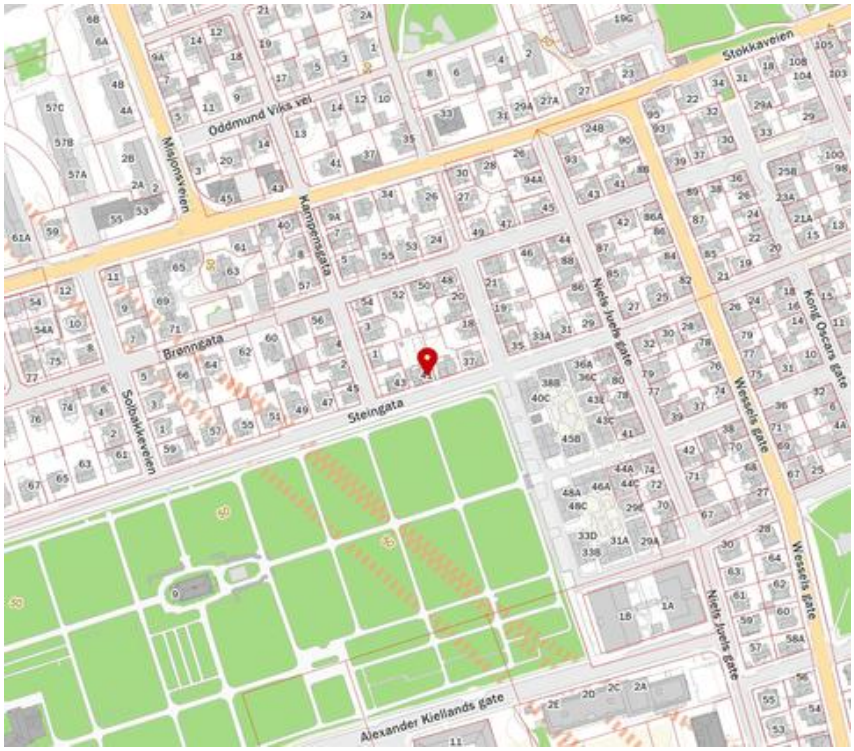
«Flott villastrøk, gåavstand til sentrum, mange lekeplasser og barnehager. Veletablert boligstrøk, ingen industri og lite nybygging.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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

Tilstandsrapport

Steingata 41, 4024 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 1162

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3822 **Eiendomsverdi ref nr:** NA1328

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad og kjøkken. Noen bygningselementer er eldre og har redusert levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Hele rapporten må leses for å få ett riktig/helhetlig bilde av boligen. Det er behov for normalt vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Skiferstein er tatt av taket, kontrollert og lagt tilbake. Flere stein er i følge eier byttet. Takpapp, lekter og strø er byttet i 2025.
Alu renner og nedløp.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er kledd inne.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.
Bygningen har malte ytterdører i tre og lakkert hovedytterdør.
Terrasse og veranda i trekonstruksjon.
Trapper i tre og i mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Ildsted er ikke etablert.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. 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.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(3 yttervegger og siste vegg er org tømmer yttervegg).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(3 yttervegger og siste vegg er org tømmer yttervegg).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator(ukjent alder).

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Varmtvannstanken på loftet er på ca. 120 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Etter alder, er det ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks steinsetting av muren. Rom under terreng egner seg av den grunn ikke til innredning.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/stein konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av plast(fra 2008-ref eier). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

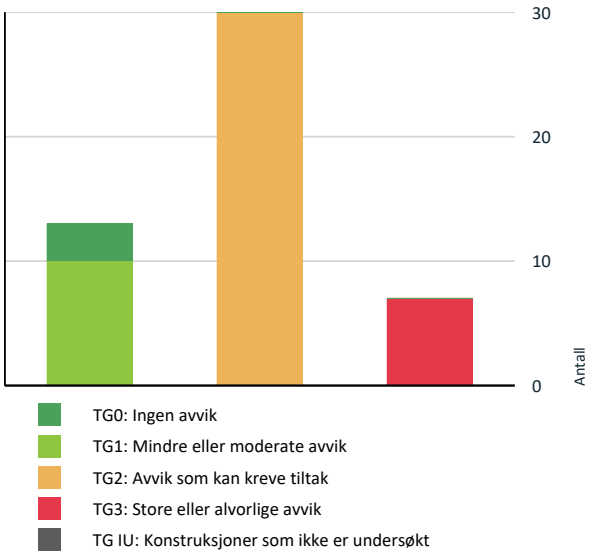
Tomannsbolig

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

Det er bygget ett ekstra soverom både i 1. og 2.etasje. Loftet er innredet til boareal. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

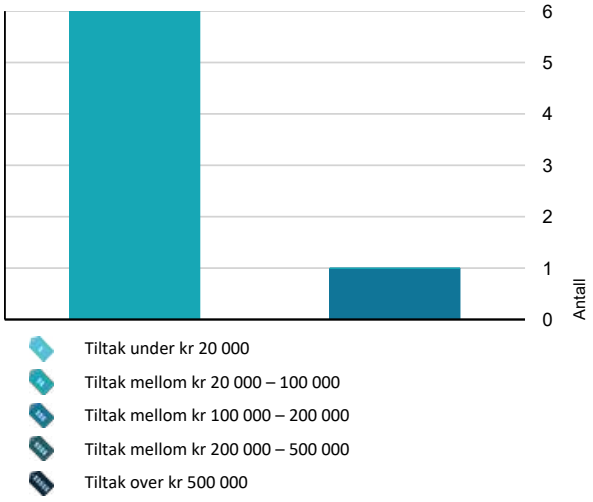
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er avvik i rømningsveier.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1914

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Skiferstein er tatt av taket, kontrollert og lagt tilbake. Flere stein er i følge eier byttet. Takpapp, lekter og strø er byttet i 2025.
Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Avviket gjelder selve alderen på taksteinen. Pannene er kontrollert og noen byttet i forbindelse med ny takpapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak utover jevnlig kontroll av panner. Eldre panner er mer utsatt for bl.a knekk/sprekker.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Alu renner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ikke synlig musebånd i åpning over det ene kjellervinduet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres musebånd i åpningen over kjellervinduet for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan forårsake skader på bygningen.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner(åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Spotter i himling mot kaldt loft kan føre til kondensering og fuktskader grunnet varmen disse avgir. Det var ingen tegn til dette på befaringen, men det anbefales å bytte til led spotter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bytte ut eksisterende spotter med LED-spotter for å redusere varmeutvikling og dermed risiko for kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen.
Dette tiltaket vil bidra til å forhindre potensielle fukt- og råteskader som følge av varmepåvirkning fra spotter mot kaldt loft.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.
Kjellervinduer bærer generelt preg av alders slitasje.
Det ene vinduet mot vei i 2.etasje har sklidd litt ut i hjørnet av karmen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Trevinduer som er montert rett ned mot murkant/sålbenk vil ha større risiko for fuktopptak og påfølgende fukt/råteskader.
Nærmere kontroll og utbedring av karm på vindu mot vei.



TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Ettersom vinduer er kontrollert ved hjelp av stikktagninger vil det ikke være mulig å si noe om tilstanden på alle vinduene og/eller hele vinduets karm/treverk. Avviket gir en indikasjon om tilstanden på ett utvalg av vinduene. For å få en eksakt oversikt over alle vinduer, tilstand og kostnadsestimat må det utføres en nærmere kontroll av f.eks tømrerfirma med utstyr som gjør det mulig med kontroll i høyden. Bildet/bilder som er lagt ved i rapporten er kun ment som som ett eksempel på avvikene som kommenteres.
Det er registrert merker etter avrenning under det ene stuevinduet i 2.etasje. Det var ingen målbare fuktindikasjoner på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre og lakkert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Karmene og treverket bør overflatebehandles og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader. Rustskader på metalldeler bør behandles for å forhindre ytterligere korrosjon og forlenge levetiden på dørene. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på dører og beslag.





Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og veranda i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Søyler under terrasse står helt ned mot, og delvis under terreng. På sikt vil dette kunne føre til fukt/råteskader i treverket. Det anbefales at tresøyler monteres i søylesko over terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør monteres søylesko slik at tresøylene løftes opp over terreng. Dette vil redusere risikoen for fukt- og råteskader i treverket, som kan oppstå når søylene står direkte mot eller under terreng.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre og i mur/betong.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe slitasje og misfarging på gulvoverflater.
Det er registrert gulvknirk.
Tg 3 settes på skade i gulv på loft(stue), da denne skaden krever utskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulvoverflater for å utbedre slitasje og misfarging, samt tiltak for å redusere gulvknirk.

Skaden i gulvet på loftet bør utbedres ved utskifting, da dette er nødvendig for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og knirk forringe både brukskomfort og verdien på boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik på gulv i stue i 1.etasje, avviket er ca 35mm.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted er ikke etablert.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Plater rundt pipe i 1.etasje må fjernes, samt rør til ildsted i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Nærmere kontroll og utbedring av egnet firma.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimatet er ikke for en helt ny drenering/utvendig fuktsikring av muren. Estimatet er for ytterligere undersøkelser som kan kreve større fysiske inngrep for å få en oversikt over utforede vegger og grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

På ett generelt grunnlag regnes denne type konstruksjon som en risikokonstruksjon grunnet faren for fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll, alternativt montere ett avfukter system. Denne typen konstruksjoner har en hyppig skadefrekvens og konstruksjonen er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Bedre ventilering må etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Avviket gjelder loftstrapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden i trappeløpet til loftet, for å redusere risikoen for hodeskader og bedre brukssikkerheten. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskade ved ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis i dusjen og over vasken.

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





LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. 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.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avviket ang begrenset tilkomst gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(3 yttervegger og siste vegg er org tømmer yttervegg).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.





1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettsete er løst på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Toalettsete bør festes eller byttes for å sikre stabilitet og forhindre skade eller uhell ved bruk. Løst toalettsete kan medføre risiko for personskade og ytterligere slitasje på toalettet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(3 yttervegger og siste vegg er org tømmer yttervegg).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksrør har skader/deformasjoner. Det er ukjent hvor dette røret er ført videre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksrøret bør undersøkes nærmere og eventuelle skader eller deformasjoner utbedres.
Det bør også avklares hvor røret er ført, for å sikre korrekt avtrekk og unngå risiko for redusert ventilasjonseffekt, fuktproblemer eller spredning av matlukt til andre deler av bygningen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator(ukjent alder).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken på loftet er på ca. 120 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, og er fra 1993 og 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den ene virker å ha en lekkasje fra rør på toppen, den andre betydelig kondensering under lokket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannstankene må kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes av fagperson for å unngå risiko for lekkasje og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Lekkasje fra rør og betydelig kondensering kan føre til vannskader, korrosjon og redusert levetid på tankene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det meste av anlegget er oppgradert i 2007/2008.

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

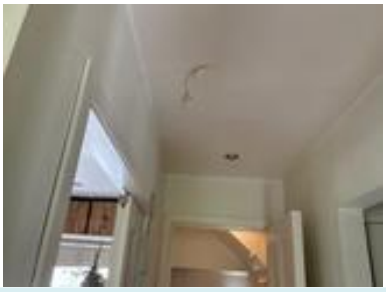
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Løse usikrede kabler fra takpunkt i 2.etasje må sikres/kontrolleres av elektriker.
For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Etter alder, er det ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks steinsetting av muren. Rom under terreng egner seg av den grunn ikke til innredning.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/stein konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker samt litt løs puss mot vei. Fuger mellom teglstein er stedvis manglende/utvasket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkene og løs puss bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for vanninntrenging og frostspreng.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast(fra 2008-ref eier). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• 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 er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvik ang rømningsveier gjelder loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

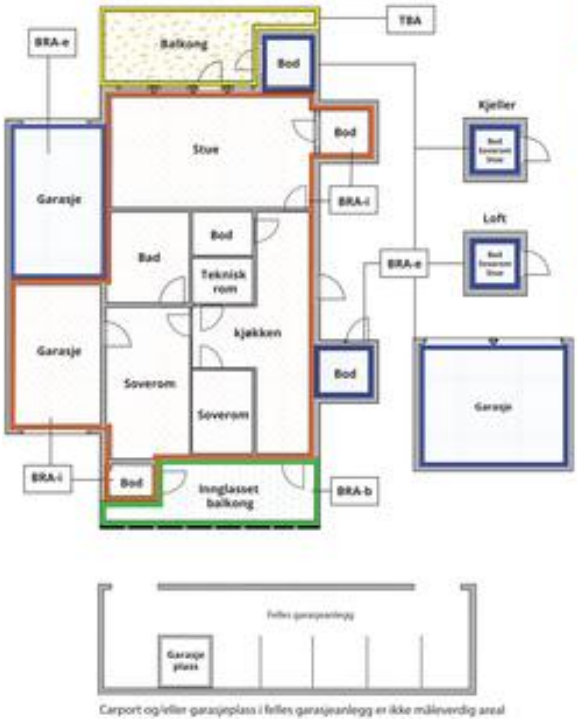
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	26			26	
2. Etasje	70			70	10
1. Etasje	70			70	12
Kjeller		58		58	
SUM	**166**	**58**			**22**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Alkove, bad, stue/kjøkken, soverom		
2. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
1. Etasje	Trapperom, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget ett ekstra soverom både i 1. og 2.etasje.
Loftet er innredet til boareal. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Linda Gerd Jenssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1162		0	438.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Steingata 41

Hjemmelshaver
Jenssen Linda Gerd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Tomannsbolig beliggende på Eiganes.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	01.06.2026	
3	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Gerd Jenssen	9578-5997-4-376284	2026-05-27 16:39:01

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
27. mai 2026

Oppdragsnummer
43-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steingata 41, 4024 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Linda Gerd Jenssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. april 2006

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: 8714627
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Murmester Franzen, nytt bad 2.etg, 2008. Bad 3.etg, nytt 2007, kun faglært arbeid. Bad 1.etg, 2010, Utbedringer nytt gulvbelegg, innredning, dusj, kraner og toalett, faglært arbeid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Franzen, 2008. Godeset Rør, 2007 og 2008.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Kluge og Frostad, Nytt tak, 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kun faglært, Runestad Elektro, nytt elektrisk anlegg i hele huset (litt gjenstår som gammelt i kjeller og garage), 2008. Nytt hovedsskap samt 3 sikringsskap. Samsvarserklæring kan muligens framskaffes av Runestad, Per Olsen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godeset Rør, Nytt bad og kjøkken, 3.etg, 2007. Godeset Rør, Nytt bad og kjøkken, 2. etg, 2008. Faglært, Kraner, toalett og dusj, 1.etg, 2010.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel på loft, vet ikke om det var søknadspliktig, det ble ikke søkt. Kun faglært arbeid. Det er ikke søkt om bruksendring på hovedsoverom 1.etg ble bygget av en del av stuen. Det er heller ikke søkt om bruksendring da barnerom i 2. etg ble bygget om fra kjøkken til soverom. Vet ikke om man trenger å søke om dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk i flis i dusj og over vask, 3.etg. (Lite synlig).

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: Plater rund pipe tror jeg må fjernes dersom ildsted etableres, 1.etg. Rør til ildsted i kjeller må fjernes.

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: Gammelt hus, tror ikke det er fuktsperre og drenering vet jeg ikke. Dette bør sikkert etableres. Fuger mellom murstein er dålige, har gravd litt opp en plass bak inngangsparti og iallefall der. Kanskje takrenner som har stått og dryppet der tidligere er årsaken, men muren er gammel. Det er fuktskade i kjellertak.

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

Ja

Beskriv: Liten lekkasje under vindu på kjøkken, 2.etg. Har ikke sett at det er vått, kun merke på vegg. Vindu på stue 2.etg er litt skadet i nedre hjørne, men har ikke sett lekkasje. Garasjetak er gammelt og modent for utskiftning. Noen vinduer er litt uklare og muligens punktert.

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

Ja

Beskriv: Meget godt elektrisk anlegg, men mulig feil på dimmer stue/kjøkken 2.etg da lyset blinker litt av og til når den er skrudd på det laveste dimming.

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

Ja

Beskriv: Ja sprekker i støttemur mot nabo. Sprekk i grunnmur på utbygg bad. Sprekk i platting under bossdunker.

---

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

Ja

Beskriv: Avløpsrør fra veg til hus knekt og byttet i 2008.

---

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

Ja

Beskriv: Det er spor av borebiller i kjellertak. Insecta Veto AS har sprøytebehandlet gjennom hull i taket. Ifølge Rentokil bør taket ned og det bør behandles med gift, samt at det gjøres noe for å utbedre fukt i kjelleren. Det har vært gnager i krypkjeller.

---

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

Eventuell kommentar: Litt råte i lekehytte og sandkasse er moden for utskiftning. Det er installert opplegg for sentralstøvsuger (rør), men sentralstøvsuger er ikke montert i kjeller.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Huset er en hel tomannsbolig med leilighet i 1.etg og 2.etg. Det er en hybel på loft som stort sett har vært til eget bruk og som ikke er søkt byggegodkjent.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2022, If, takstrapport, fukt i første etg ble fjernet med å sette inn flere ventiler. 2026, Rentokil, rapport, borebiller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

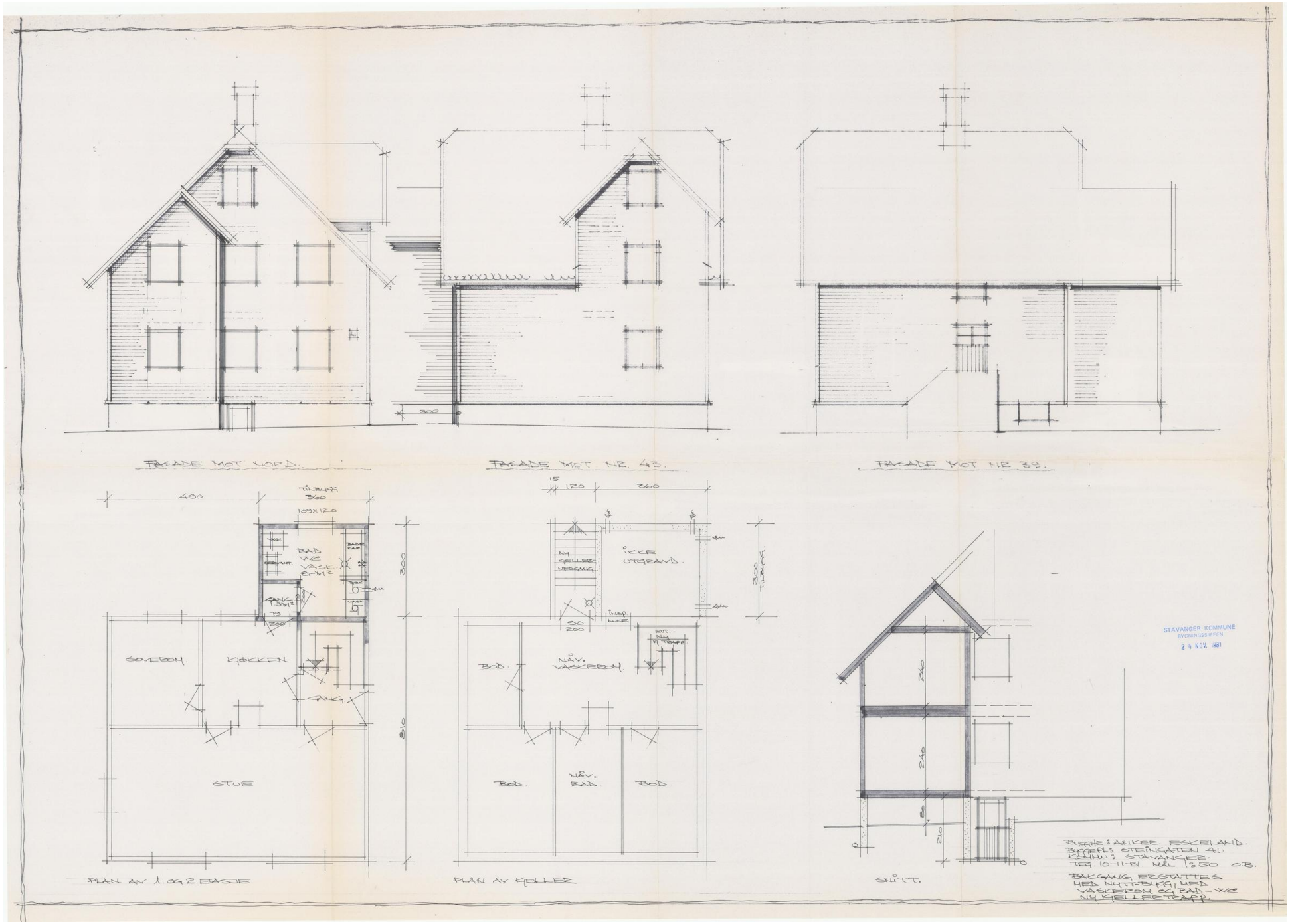
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

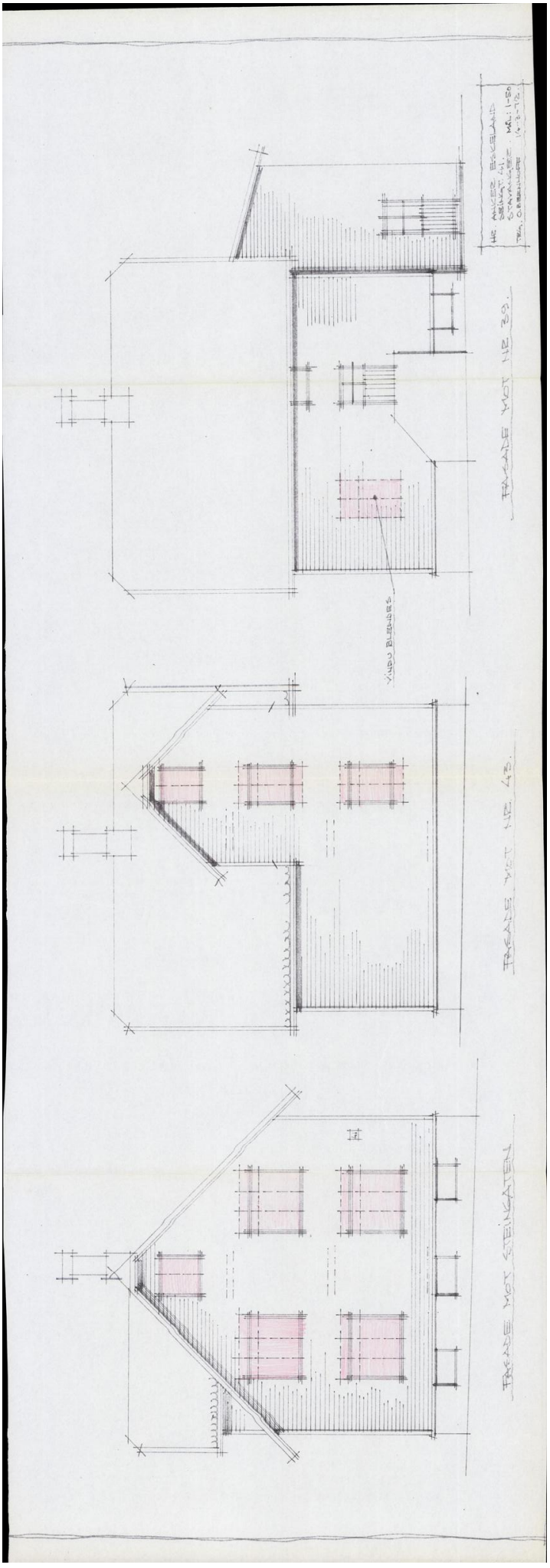
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

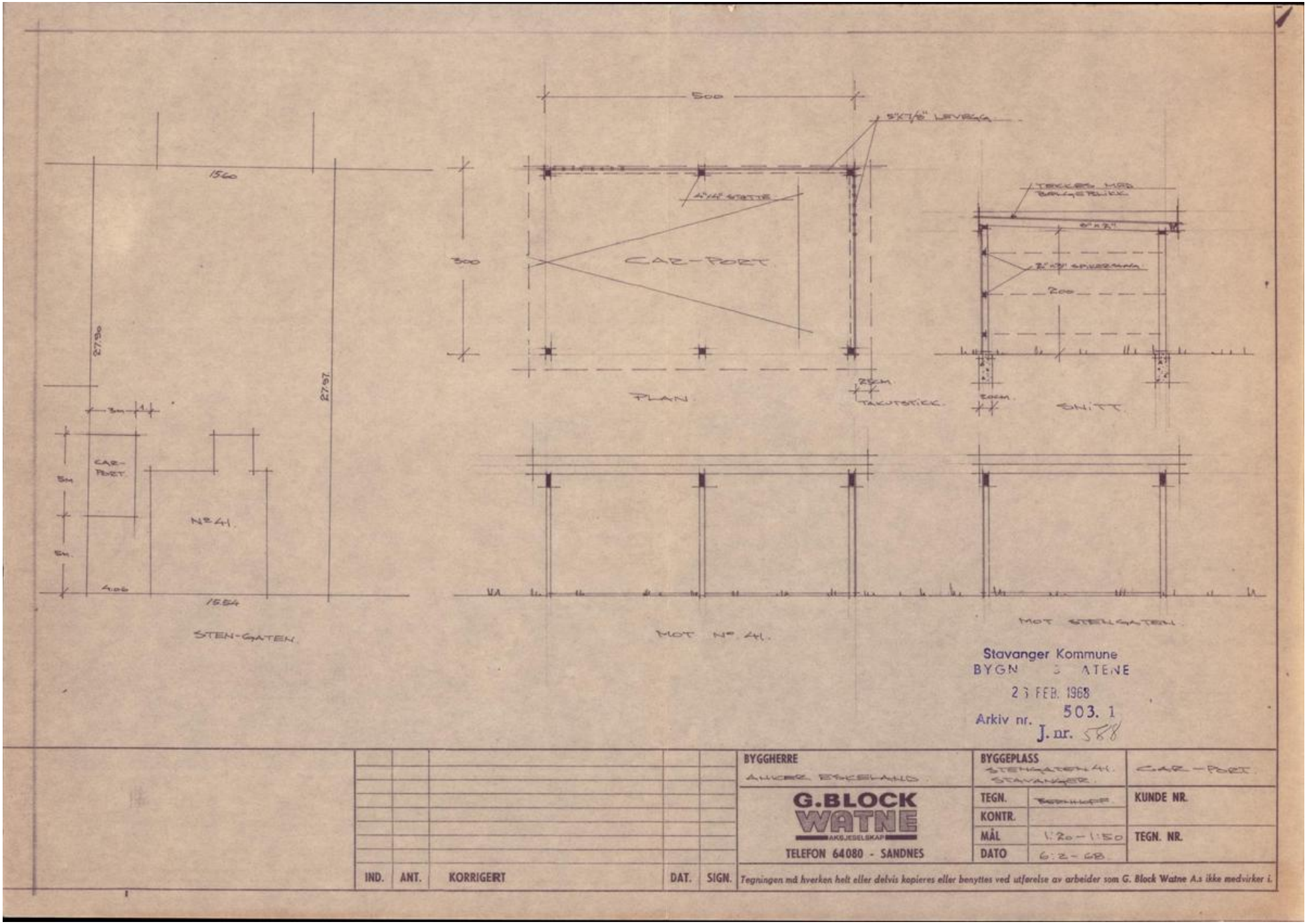
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 43-0131/26


FASADE MOT VEIEN.
FASADE MOT NR. 43.
FASADE MOT NR 39.
PLAN AV 1. OG 2 ETASJE
PLAN AV KJELLER
SNITT.
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 4 NOV. 1981
TILTAKSHAVER: ARNLEIF ESKELAND.
BYGGEST.: STEINGATEN 41.
KOMMUNE: STAVANGER.
TEG. 10-11-81. MÅL 1:50 OG 1:100.
BALKONG ERSTATTES MED NYTTEBYGG, MED VASKEROM OG BAD - WC. NY KJELLERTRAPP.


FASSADE MOT HR 23.
FASSADE MOT HR 47.
FASSADE MOT STEINGATEN



IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.

BYGGHERRE: ANDERS EIKELAND

BYGGEPLASS: STEINSGATEN 41. STAVANGER

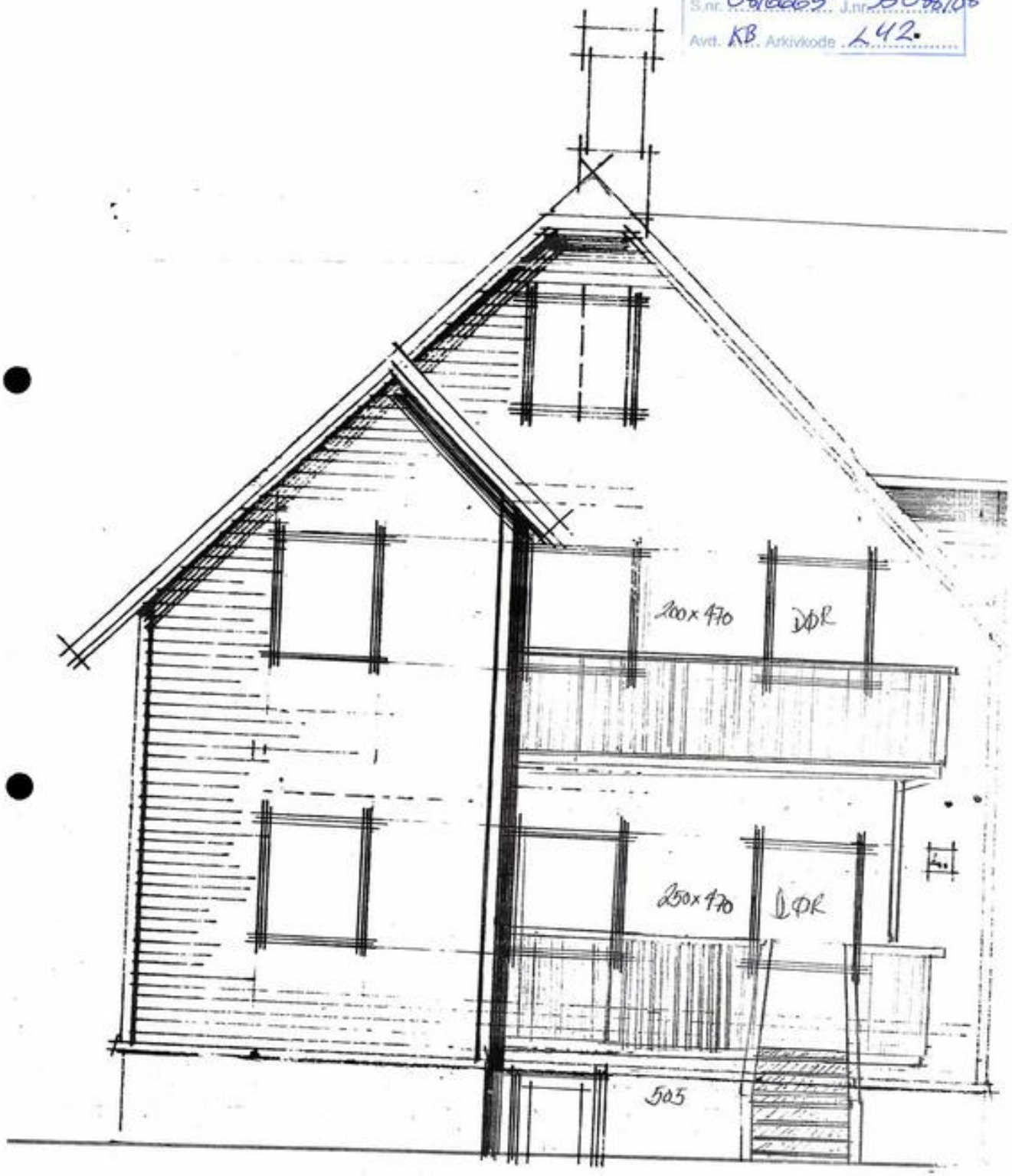
CAR-PORT

G.BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

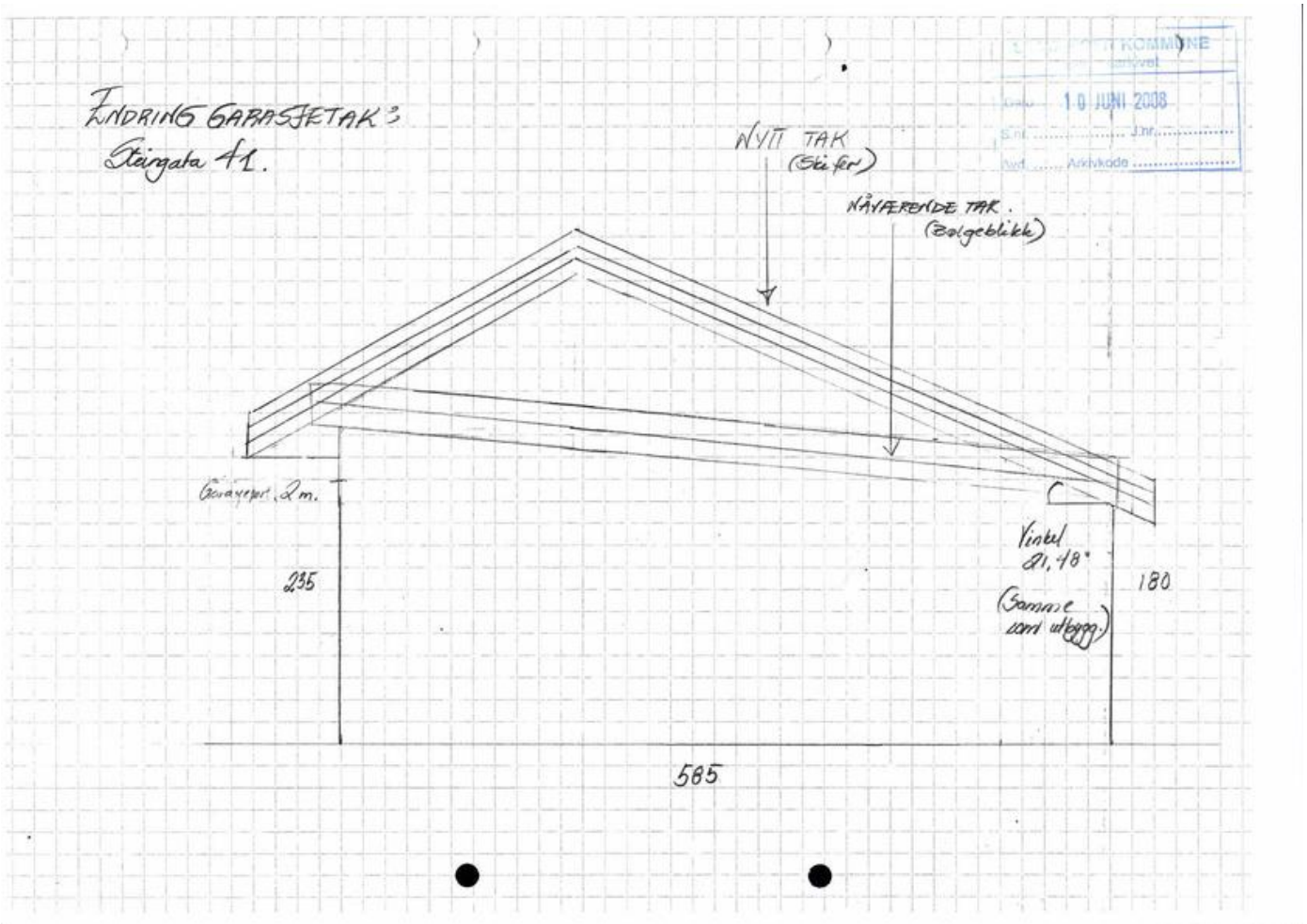
TEGN.	[illegible]	KUNDE NR.
KONTR.		
MÅL	1:20 – 1:50	TEGN. NR.
DATO	6.2.68	

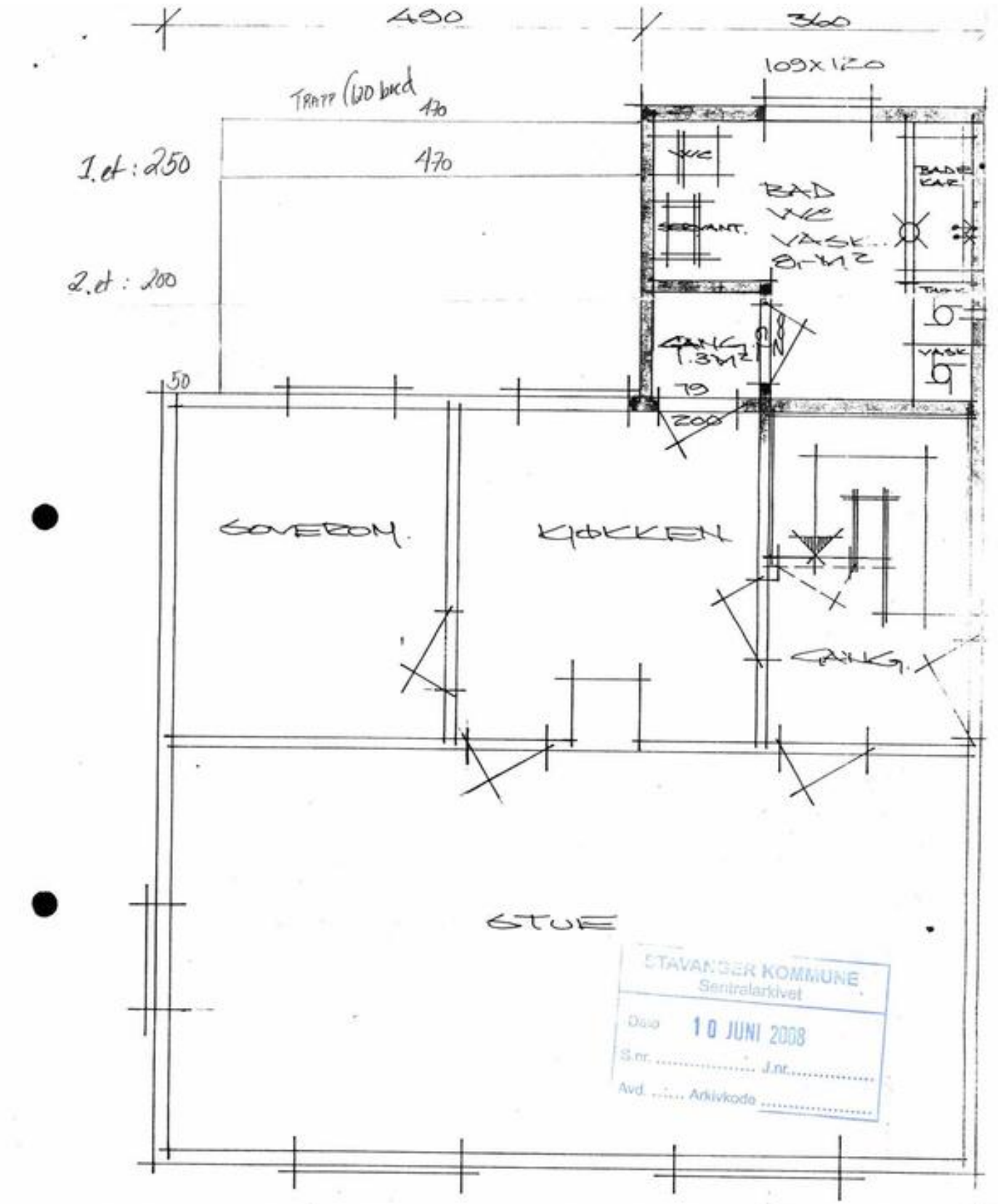
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 JUNI 2008
S.nr. 08/66665 J.nr. 350808
Avd. KB Arkivkode L42



FASADE MOT ...


ENDRING GARASJETAK 3
Steingata 41.
NYTT TAK
(Skifer)
NÅVÆRENDE TAK.
(Bølgeblikk)
Garasjeport 2m.
235
180
Vinkel
21,48°
(Samme
som utlegg)
585



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 JUNI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

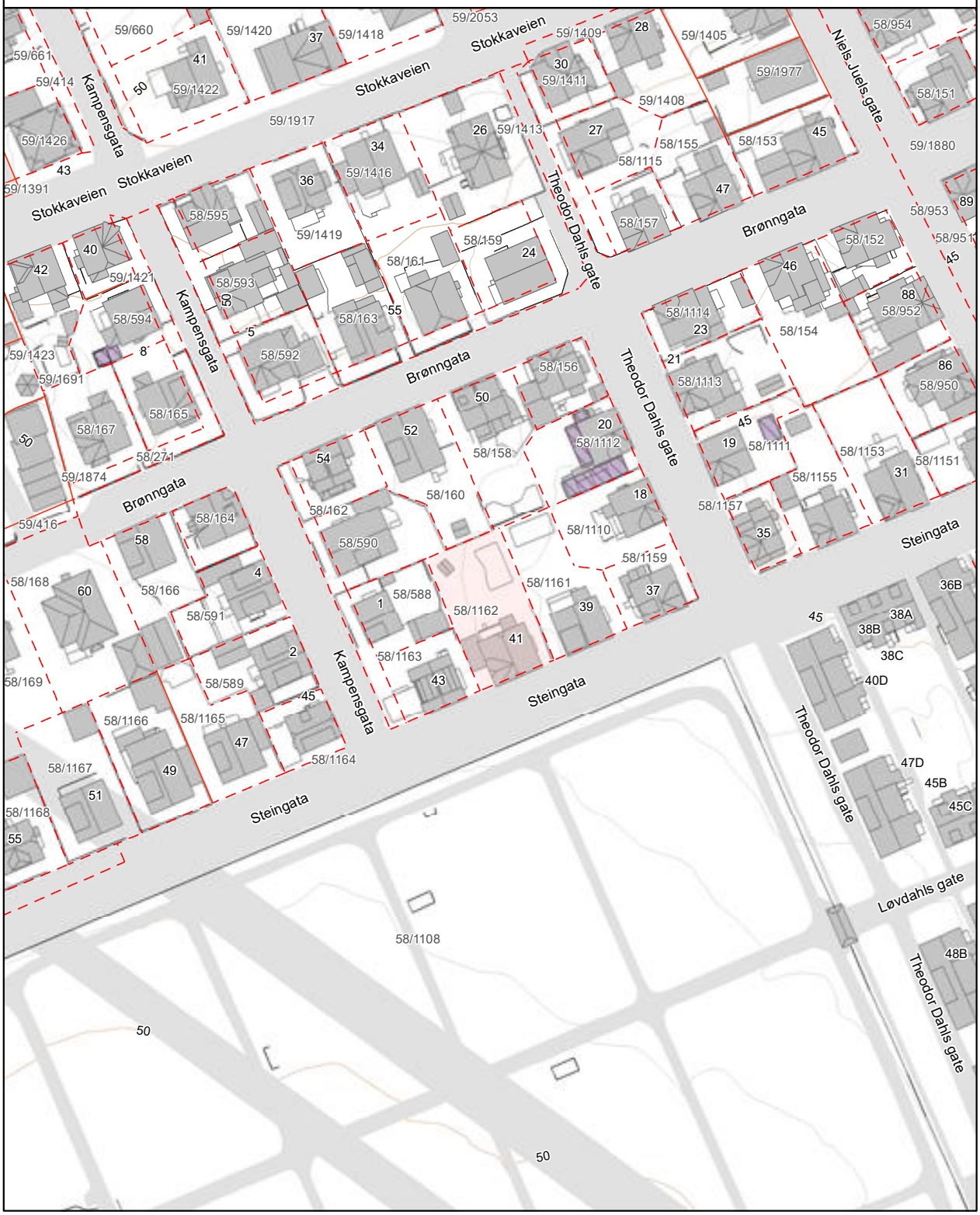
PLAN AV 1. OG 2. ETASJE

Grunnkart

Adresse: Steingata 41, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/1162/0/0
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **16.04.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	58	**Bruksnr**	1162	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner bunn
Bebyggelsesplaner
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Kommunedelplaner
Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	438.29 kvm
Hensynsonenavn	H570_16
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	438.29 kvm
Omrnavn	B5
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	295
Navn	Reguleringsplan for strøket mellom Stokkaveien og Steingata.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/23/1944 00:00:00
Bestemmelser	295.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	438.29 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

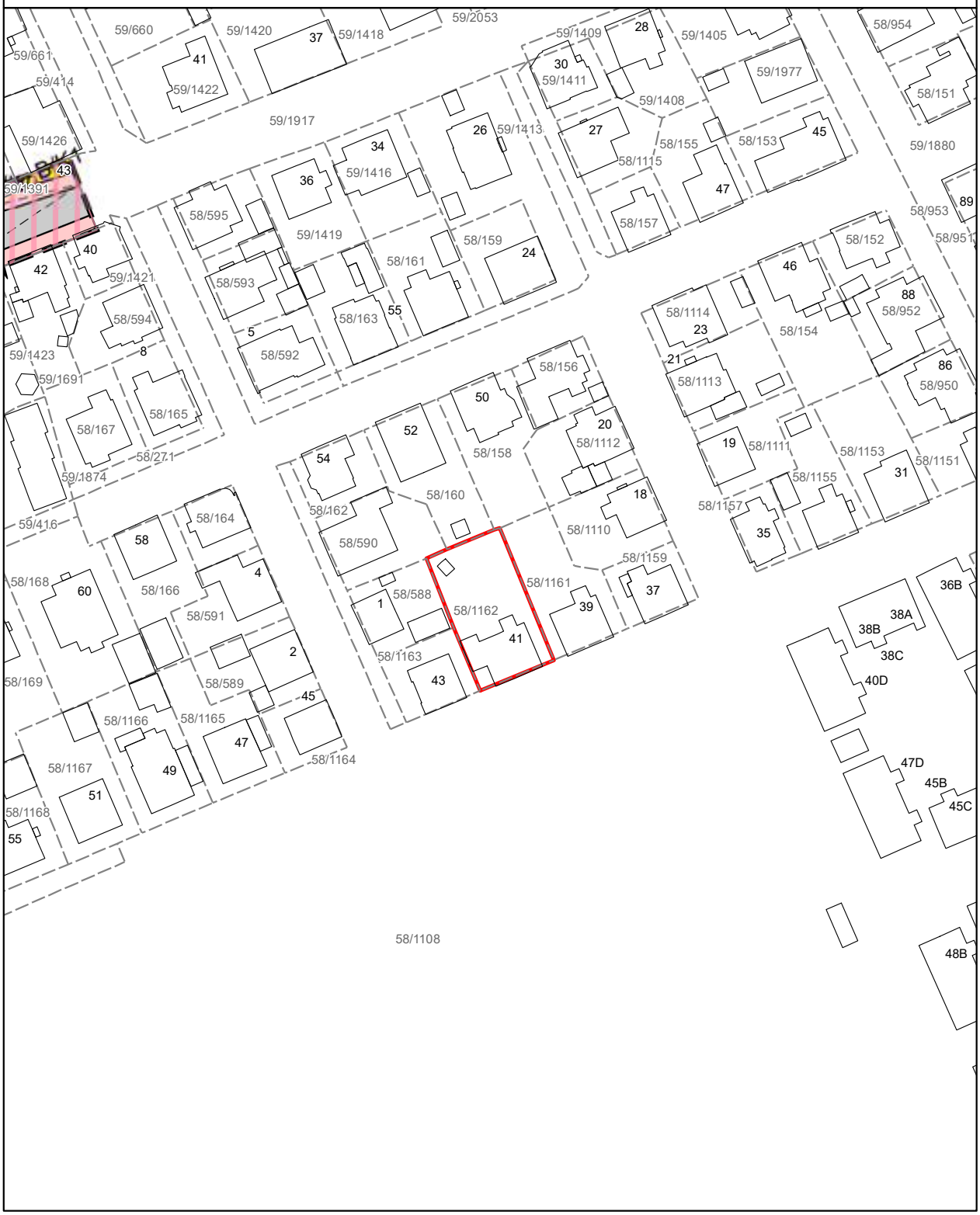
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2683
Navn	Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Steingata 41, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/1162/0/0
Dato: 2026-04-16 Planident: 2683
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

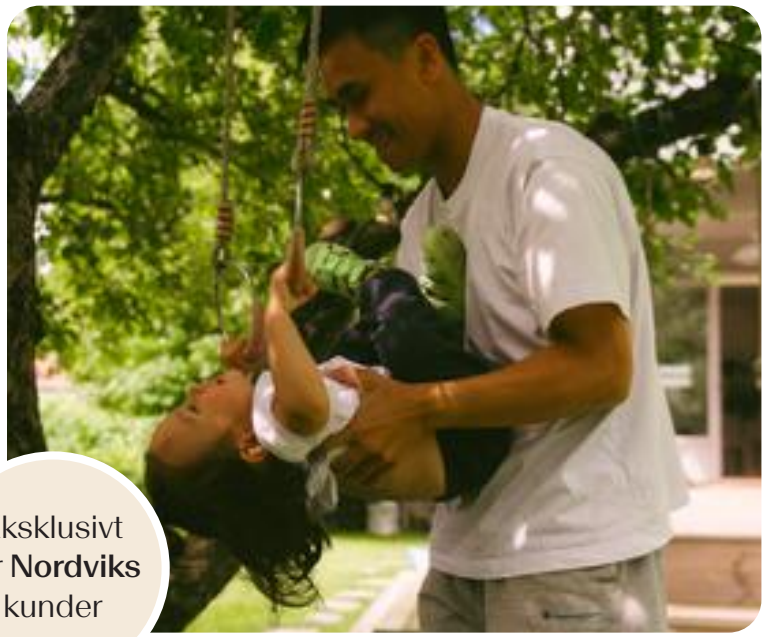
Stavanger kommune



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steingata 41 4024 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 58, bnr 1162 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