NORDVIK

Gjesdalsgata 14

4 soverom | 135 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gjesdalsgata 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Vedlegg
59	Andre vedlegg
63	Kontaktinfo
66	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
69	Forbrukerinformasjon om budgivning
70	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026







Nøkkelinformasjon

Leilighet over to plan med 4 sov, 2 bad, 2 stuer og 2 kjøkken. Betydelig oppusset i 2026. Hybel med leieinntekt på 15-16k.

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 081,-**
BRA-i	**135 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

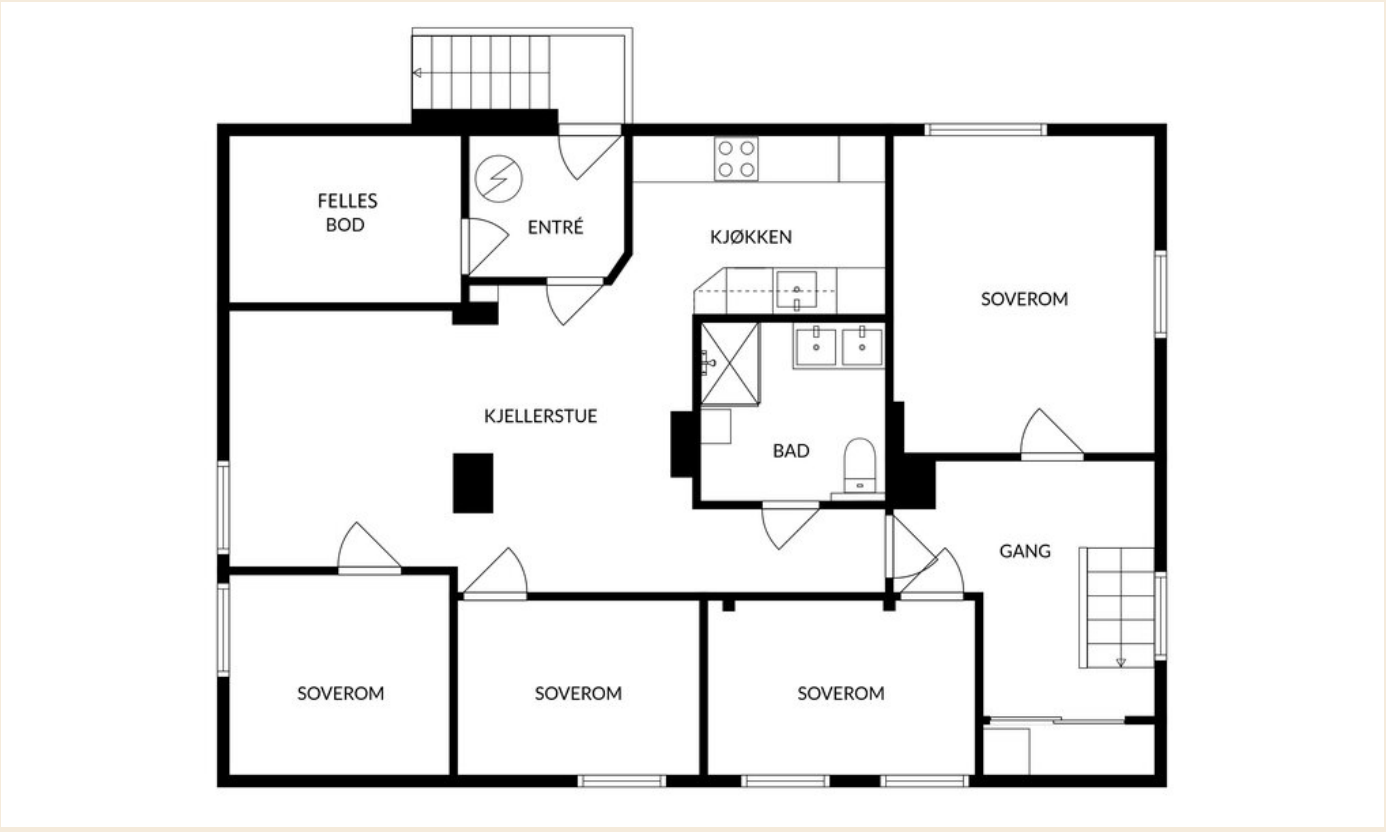
Velkommen til Gjesdalsgata 14. En innbydende leilighet over to plan med sentral beliggenhet på Storhaug. Leiligheten har gjennomgått en rekke oppgraderinger i senere tid, og har blant annet fått ny hybel i underetasjen. Perfekt for de som vil ha god plass selv, men også ønsker utleiemuligheter, eller for de som ønsker en meget romslig bolig for seg selv.

Kort oppsummert:
- Underetasje oppusset i 2025/26
- Ny hybel med to soverom
- Hoveddel over to plan med veranda, to soverom og romslig stue/kjøkken
- Hoveddelen ble pusset opp i 2016 foruten nytt gulv fra 2026
- To bad, fire soverom, to stuer og to kjøkken
- Sentral beliggenhet på Storhaug
- Lave felleskostnader
- Sector Alarm installert
- Leieprisestimat fra Utleiemegleren på kr. 15-16.000,- per mnd for hybelen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm





Underetasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm



















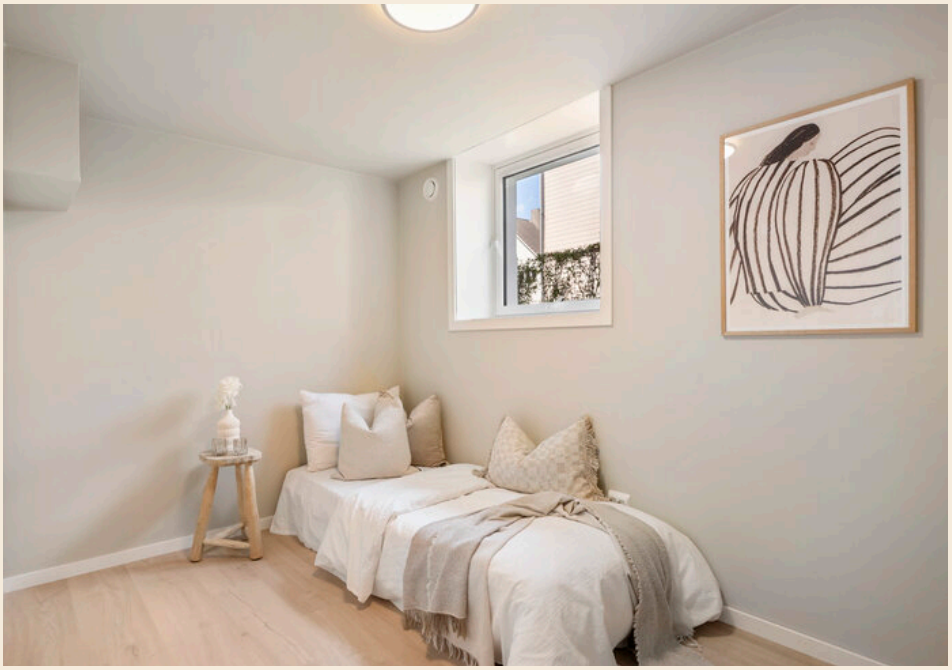














Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0233/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER
Gnr 54, bnr 198, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Johan Lognvik

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 840,- (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
1939

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 135 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang og to soverom. Leilighet: Stue, kjøkken, to soverom, bad og gang. Fellesgang er ikke medtatt i arealet.
Total BRA: 86 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Fellesgangen i kjelleren er ikke medtatt i boligens areal.

Innhold
Boligen går over to plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken og bad.
U. etasje hoveddel: Gang og to soverom.
U. etasje hybel: Stue, kjøkken, to soverom og bad.

Standard
Flott og velholdt bolig over to plan sentralt på Storhaug. Leiligheten går over to etasjer og har nylig gjennomgått en rekke oppgraderinger. Hele underetasjen er blant annet gravd ut, hvor det i dag er delt inn to soverom og gang i hoveddel, samt en hybel med innvendig adkomst i tillegg til eget inngangsparti. Hovedetasjen er pusset opp i ca. 2016, og fikk i tillegg nytt gulv i 2026. Se punktet "Moderniseringer og påkostninger" for mer informasjon.

1. etasje:
Boligens hovedetasje har inngang via 1. etasje, og består av romslig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, en romslig entré, baderom, to soverom og gang med skyvedørsgarderobe. Hoveddelen går over to etasjer, hvor gang og to soverom befinner seg i underetasjen.

I 1. etasje har man en luftig planløsning og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Alle vinduer er skiftet i 2011. Stuen har god plass til både romslig sofagruppe, samt spisebord med plass til hele familien. Rommet ble oppgradert med nytt laminatgulv i

2026, og er ellers lysmalt. Like ved finner man kjøkkenet som er av god størrelse, samt en overbygd veranda på 9 kvm.

Kjøkkenet er fra 2016, og er fra IKEA. Det er hvite, slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har en aluminiumsplate som backsplash og integrerte hvitevarer som er oppgradert i senere tid med komfyrvakt ved koketoppen. Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Kjøkkenet er U-formet og byr på rikelig med både benke- og skapplass. Ekstra praktisk med stekeovn montert i hoftehøyde.

Badet i hovedetasjen ble oppgradert i 2016 og har baderomsplater på veggene og flis på gulvet med varmekabler. Det inneholder et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med skyvbar glassvegg. Det er også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt et fordelerskap her. Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Underetasje hoveddel:
I hoveddelens underetasje har man en ny tretrapp i eik som fører en ned til en romslig gang med en stor skyvedørsgarderobe med speilfront. Denne er ypperlig for oppbevaring av vintertøy, sengetøy, vaskemidler og annet man ønsker lett tilgjengelig. Det er også adkomst til hoveddelens to soverom fra gangen, og branndør til hybelen som kan åpnes opp om man ønsker å benytte hele underetasjen selv. Alle rom i denne delen har innfelte spotlights i himling.

Soverommene er begge av god størrelse, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Her har man lekre bjelker i tak som setter et særpreg på rommet. Soverom 2 har også to vinduer som slipper inn godt med naturlig lys, og har i tillegg støttestolper som er fremhevet for å bevare den originale sjarmen. Også her er det plass til seng og garderobeskap, og alternativt kan rommet omgjøres til walk-in eller kontor.

Underetasje hybel:
I underetasjen er det nylig gravd ut og bygget opp en ny hybel. Det er da avrettet gulv og installert nye overflater, så vel som nytt kjøkken og bad. Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, hvor stuen har plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet er fra 2026 og er fra Keo. Det er helt ubrukt, med malte, slette fronter i beige og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med komfyrvakt over koketoppen. Hvitevarene er fra både Miele og Witt, og det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Badet har malt gips på veggene og i taket, samt flis på gulvet med varmekabler. Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap, opplegg til vaskemaskin og en håndkletørker. Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Hybelen har i tillegg to soverom malt i tidsriktige farger. Begge rommene har god plass til seng og garderobe.

Parkering
Parkering etter gjeldende bestemmelser i området. Felles parkering for alle seksjonseierne i huset som primært brukes til av- og pålessing.

Modernisering og påkostninger
2025/26:
- Hele underetasje er gravd ut for bedre takhøyde og bygget opp igjen innvendig. Det er malt gips på vegger og gulv, samt lagt laminat på gulv.
- Etablert radonduk og gulv i kjeller avrettet
- Begge piper er understøttet
- Montert ny tretrapp av eik
- Nytt laminatgulv i 1. etasje
- Nye massive innerdører med lydtetning i karm, kjellerdør og branndør mellom hoveddel og hybel
- Vinduer i kjeller skiftet ut, samt et glass ved veranda i 1. etasje
- Nytt bad og kjøkken i hybeldel
- Installert veggventiler i underetasje
- Ny varmtvannsbereder
- Oppgradert elektrisk anlegg og røropplegg i underetasje
- Malt fasade
- Installert brannvarslingssystem fra Sector Alarm med innbruddsalarm

2016:
- Ny planløsning i hoveddel med bedre planløsning på kjøkken, gang og bad
- Nytt kjøkken i hoveddel fra IKEA
- Gulv i hovedetasje avrettet
- Oppgradert elektrisk anlegg mellom 2014-2016 i 1. etasje
- Nytt røropplegg i 1. etasje

2011:
- Vinduer i 1. etasje skiftet
- Skiftet kledning og etterisolert vegger

Det er i tillegg nylig malt fasade, og det er etterisolert tak, vegger og gulv med trefiber og rockwool for varmetap og lyddemping, samt blåseisolert tak i utleiedel.
2026

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: Johan Lognvik (fagbrev rørlegger) Byggefirma håland (Konstruksjon) CCD eiendom (Membran, avretting og flis) Energo AS (Elektro) MBrueland AS (fundamentering).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ccd eiendomstjeneste Kjeller bad 2026 Johan Lognvik (Rørlegger) Bad 1. etg 2016/2017 Litex selvbyggersystem og våtromsplater.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad Kjeller 2026: Dokumentert i Boligmappa, samt bilder. Johan Lognvik (fagbrev rørlegger), Byggefirma Håland (Konstruksjon), CCD eiendom (Membran, avretting og flis), Energo AS (Elektro), MBrueland AS (fundamentering). Bad 1. etg 2016/2017: Dokumentert med sjekklister, boligmappa og bilder. Johan Lognvik (Rørlegger). Sjekklister og bilder foreligger. Indreeide Byggservice (tømrer), Energo AS (Elektro).

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: 2014" Usikker på firma - tekket piper på nytt 2011 Kam AS, Etterisolerte 3 av 4 vegger, skiftet alle vinduer og dører utenom i kjeller. 2026 Byggefirma håland, vinduer og dører kjeller 2026 Knarrum Håndverkstjenester (støp rundt vinduer og dører).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Energo oppgradert hele anlegget 2016 og 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Juli 2026.

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: 2025 Centrum rør bunnlening 2016 og 2026 Johan Lognvik (fagbrev rørlegger)alle rør og avløp internt i leiligheten.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 Indreeide byggservice (konstruksjon 1. etg), 2025/2026 Byggefirma Håland (Konstruksjon), 2026 CCD eiendom (Membran, avretting og flis), 2026 Energo AS (Elektro), 2025/2026 MBrueland AS (fundamentering, oppbygging av gulv og støp).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025/2026 Mbrueland AS utført fundamentering etter dagens standard og projektering. 2025/2026 Byggefirma Håland bygget opp ny bærende konstruksjon, samt stabiliserte gammel bæring 2026. Knarrum Håndverktjeneste fikset opp i sprekker og sjønnhetsfeil utvendig mur.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Nåværende måling foreligger. Ikke dokumentert enda.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Fukt i bad kjeller. Er utbedret med nytt bad.

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: Noe riss rundt pipene. Har forbedret fundamentering betydelig som stabiliserer bygget og pipene. Feielukene er skiftet.

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: Ble mugg da det ble stående uten ventilasjon en stund (2015). Alt er skiftet og systemet forbedret. Installert eps elektrode system samt konstant luftsirkulasjon.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Sprekk i grunnmur. Denne har blitt fyllt opp og tettet Bygget er fra 1939 så alt har vært sjevt. Stabilisert bygget 2025, samt rettet opp mange vegger og gulv i begge etasjer.

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

Ja.
Beskriv: Bunnledning hadde lekasje. Alt er skiftet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei.
Eventuell kommentar: Har hatt sjekk av anticimex. Ingen funn. Men monterte alikevel prevantive tiltak.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Nesten alt funksjonelle er fra 2016 eller 2026(nytt).

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2025 Ved søknad om godkjent boa i kjeller har mye av boligen fått oppdatert plantegning og fasadetegning, godkjent av kommunen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ferdigattest mottatt 31.08.26.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja.
Beskriv: Tvist med de andre eierne. Håper på snarlig løsning. Påvirker ikke eventuelt salg, da dette er mellom de nåværende parter.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja.
Beskriv: Hadde i utgangspunktet planlagt å bygge om innkjørsel, med støpt såle. Dette har utgått nå grunnet tvist, men kan komme opp igjen om alle parter ønsker det. Da vil også støttemur mot sør bli skiftet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Se punkt over.

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

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:

Leilighet i 1. etasje, oppført i 1939 i Stavanger kommune. Enheten disponerer også kjelleren. Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein og tegl. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak, og av trekonstruksjon. Betongtakstein som taktekking fra rundt 1980-1990. Lekter, strø og undertak fra samme årstall.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er noe sig i takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.
- Utvendig > Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er synlig byggskum på undersiden, på begge sider, av verandadøren.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er noe slitasje i søylene til verandaen, da disse står ned på grunnen.
- 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 > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2: Det er råte i vinduet i stuen (fra 2011). Konsekvens/tiltak: VInduet anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid. Kostnadsestimat: Under 20 000.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje,

sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er registrert mellom 20-25 vekt% i treverket ved hulltaking 3 plasser. Konsekvens/tiltak: Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren. Innvendige tiltak er utført i forbindelse med oppgradering i 2025-2026, samt tidligere. Estimatet baserer seg på punkt om drenering, som omhandler denne enhetens kostnad for utvendig drenering og meisling. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ukjent type vann- og avløpsledninger. Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, på høyre side, øverst i trappen.

Det oppfordres 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.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det foreligger en leieprisvurdering av Utleiemegleren som estimerer leiepris på kr. 15-16.000,- for hybelen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen er oppvarmet via strøm. Det er varmekabler på bad og gang i 1. etasje, samt hele underetasje foruten soverom. Det er også kjøpt inn nye panelovner som står lagret i bod under trapp klare til montering av ny eier.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 081,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, betales halvårlig ut i fra arealfordeling på seksjonene.

Kommunale avgifter
Kr 11 697,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

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 byggforsikring, kr. 1.081,- per mnd.
- Fiber og internett fra Lyse/Altibox.
- Sector Alarm, kr. 499,- per mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 160 020,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 640 080,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 4 seksjoner, og er ikke formelt opprettet med eget organisasjonsnummer, regnskap, vedtekter eller husordensregler. Det betales felles byggforsikring årlig. Fungerende styreleder er Katrine Maritvold.

Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Forretningsfører
Katrine Maritvold

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP3581955.6.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 298 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og inngangsparti.

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.

Det er montert radonduk i 2025.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gjesdalsgata 14 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Storhaug, like ved Lervig og populære Stavanger Øst. Området har utviklet seg betydelig de senere årene og byr i dag på en spennende kombinasjon av urbant byliv, sjø, grøntområder og et godt utvalg av servicetilbud.

Fra boligen er det kort vei til flotte turmuligheter langs fjorden, parker, badeområder og idrettsanlegg. Stavanger Øst byr også på et variert utvalg av restauranter, caféer, treningssentre og andre tilbud, samtidig som Stavanger sentrum ligger lett tilgjengelig.

Lervig skole, flere barnehager og dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 ligger i kort gangavstand. Det er også flere bussholdeplasser i nærheten, med gode forbindelser til sentrum og øvrige deler av Stavanger.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både byliv, sjø og gode turmuligheter.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det foreligger tegninger datert 1939 og 10.09.1987 som samsvarer med dagens løsning foruten følgende avvik: Entré er utvidet i fellesareal. Det foreligger en signert avtale med samtykke fra samtlige seksjonseiere datert 06.03.2015. Det er montert trapp til underetasje ved balkong. Underetasje brukes i dag av seksjon 1 som hybel, men er tegnet inn som boder og felles vaskerom. Dette er søknadspliktige tiltak. Kjøkken er åpnet opp mot stue og dør til gang stengt igjen. Bad er utvidet i gangen. Dette er omgjøring fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring, senking av golv datert 31.08.2026. I forbindelse med søknad for tiltaket er det sendt inn tegninger som samsvarer med dagens løsning.

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

Eier informerer om at gaten ble gravd opp i 2023/24 hvor det ble fornyet vann- og avløpsrør.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig ihht reguleringsplan 1538 Midtre Storhaug. Boligen ligger i et område som går inn under Trehusbyen i Stavanger dette kan medføre begrensninger for hvilke tiltak som tillates på eiendommen, konf megler. Reguleringskart m/bestemmelser medfølger i salgsoppgave.

Eiendommen er også regulert av Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ID KP 2023-2040.
Delarealer:
298 kvm - H570, bevaring kulturmiljø
298 kvm - Boligbebyggelse
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.

Kommuneplaner under arbeid: ID KP 2027-2042
Status: Planlegging igangsatt

Boplikt
Det er ikke boplikt på 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
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/54/198/1:
22.10.1987 - Dokumentnr: 19352 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruks- og disposisjonsrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Seksjon 4 har eksklusiv bruksrett til loftet. Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til hele underetasjen foruten et lite vaskerom.

22.10.1987 - Dokumentnr: 19352 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/10
Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner

Disse kan sees hos megler.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er nylig installert Sector Alarm som utgjør kr. 499,- per mnd. Det er montert 8 røykvarslere og 2 bevegelsessensorer i boligen som er koplet opp mot innbrudd- og brannalarm. Det følger med chip og kode.

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

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

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

Utvask er allerede gjennomført, og boligen blir ikke ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 860,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 31. august 2026

Ansvarlig megler
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.

Gjesdalsgata 14

Nabolaget Breivig/Lervig søndre - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	25 min 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	17 min 1.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	18 min 1.6 km

Offentlig transport

Emmausveien Linje X74	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	21 min

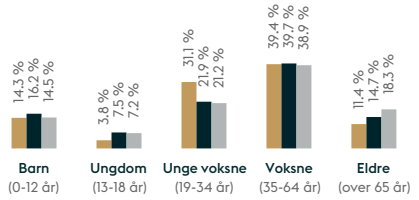
Barnehager

Emmaus barnehage (1-5 år) 201 barn	5 min 0.4 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Tinnfabrikken barnehage	7 min

Dagligvare

Rema 1000 Storhaug	4 min
Kiwi Lervig Brygge	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breivig/Lervig søndre	2 112	1 202
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nylund skole	7 min
Lysefjordgt-Avaldnesgt.-Nærmil...	8 min
Storhaug Treningssenter (STS)	4 min
SATS Storhaug	8 min

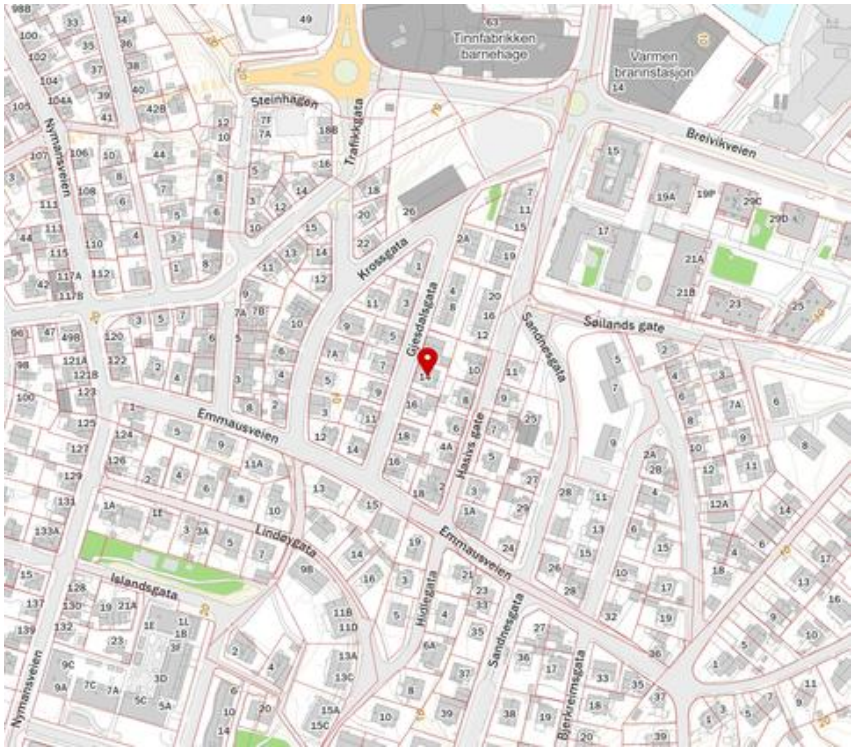
«Det er et veldig kjekt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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 2026

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet i flermannsbolig

Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 198, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3099 **Eiendomsverdi ref nr:** MF5610

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST 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.

Rogatakst AS

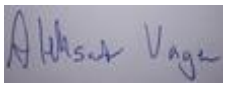
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje, oppført i 1939 i Stavanger kommune.
Enheten disponerer også kjelleren.

Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein og tegl

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.

Etasjeskiller i tre.

Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og inngangsparti.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra rundt 1980-1990, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium av nyere dato.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser fra byggeår.

Boligens yttervegger består av laft fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning.
Det er montert vannstokk rundt boligen
Det er registrert både lufting og musebånd - sjekket tilfeldige plasser.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2011.
Det ene glasset er nytt i 2025, ved verandaen.

Kjelleren har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2025.

Boligen har en verandadør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2011.
Boligens ytterdører er av tre.
Kjellerdøren har 2-lags glass, og er fra 2026.

Det er en veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etasje, på 9m2.
Verandaen er av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89 cm. Det er montert et beslag inn mot boligen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat på gulvene.
Gulvene er fra 2025-2026.
Boligen har malt gips på veggene, samt veggplater med panelmønster. I taket er det takess og malt gips.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. Gulvet er rettet av i forbindelse med oppgraderinger i 2016.
Kjelleren har støpt plate på grunnen. Gulvet er rettet av i forbindelse med renovering i 2025-2026.

Eier har etablert radonduk i forbindelse med renovering i 2025-2026.

Boligen har to piper av tegl, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotlukene er i kjelleren.
Begge pipene er understøttet i forbindelse med renoveringen i 2025-2026.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat på gulvene, malt gips på veggene og i taket.
Etasjen er ventilert via veggventiler.
Det er gjort renovering av etasjen i 2025-2026.

Boligen har en innvendig tretrapp, fra 2025-2026.
Trappen er av eik.
Det er montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen malte, slette dører, med speil, fra nyere dato og 2025-2026.
Det er en EI30-dør (branndør) mellom hoveddel og hybeldel.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med skyvbar glassvegg. Det er også opplegg til vaskemaskin samt
et fordelerskap her.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Badet har malt gips på veggene og i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap, opplegg til vaskemaskin og en håndkletørker.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet er fra 2016, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har sponplater som gulv, veggplater med panelmønster

Beskrivelse av eiendommen

og malt gips i taket. Det er en aluminiumsplate som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt ved koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkenet er fra 2026, og er fra Keo
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2016 og 2025-26.
Fordelerskapet er plassert i veggen på badene.
Hovedstoppekranen er plassert i taket på kjøkkenet i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2016 og 2025-2026.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en smart varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2025-26, og er plassert på fellesgangen i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelser. 1. etasje har anlegg fra 2014-2016, kjelleren har fra 2025-2026.
Det er jordfeilauatomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje, samt gangen i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har ingen utvendig drenering.

Boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl, fra byggeår.
Muren er pusset.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

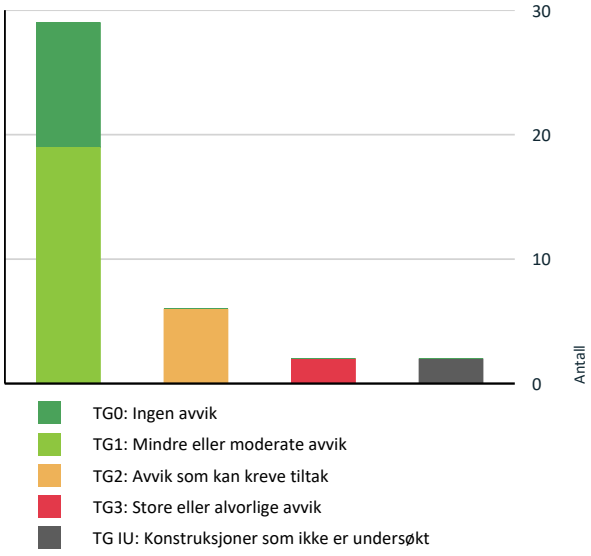
Lovlighet Gå til side

Leilighet i flermannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

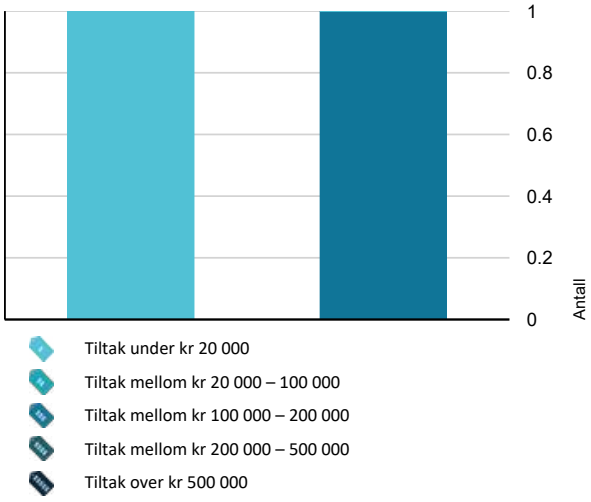
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, på høyre side, øverst i trappen.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1939

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, i all hovedsak utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra rundt 1980-1990, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser fra byggeår.
Konstruksjonen er ikke undersøkt innvendig da den tilhører en annen enhet.

Vurdering av avvik:
• Det er noe sig i takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.

Konsekvens/tiltak
• Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.
Dette er en sameiekostnad.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger består av laft fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning.
Det er montert vannstokk rundt boligen
Det er registrert både lufting og musebånd - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2011.
Det ene glasset er nytt i 2025, ved verandaen.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Kjelleren har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2025.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Det er et vindu på stuen, med 2-lags glass.
Vinduet er fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er råte i vinduet.

Konsekvens/tiltak
• VInduet anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en verandadør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er synlig byggskum på undersiden, på begge sider, av verandadøren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det tettes skikkelig rundt døren for å sikre mot vær, vind og dyr.



TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Boligens ytterdører er av tre.
Kjellerdøren har 2-lags glass, og er fra 2026.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etasje, på 9m2.
Verandaen er av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89 cm. Det er montert et beslag inn mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er noe slitasje i søylene til verandaen, da disse står ned på grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at søylene graves frem, og behandles noe, slik at de ikke blir dårlige/råtner over tid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har laminat på gulvene.

Gulvene er fra 2025-2026.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt gips på veggene, samt veggplater med panelmønster. I taket er det takess og malt gips.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. Gulvet er rettet av i forbindelse med oppgraderinger i 2016.
Kjelleren har støpt plate på grunnen. Gulvet er rettet av i forbindelse med renovering i 2025-2026.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 2 cm. Det er målt på stue/kjøkken.
Kjeller: 0,5 cm. Det er målt på det ene soverommet og stuen.

Radon

Beskrivelse

Eier har etablert radonduk i forbindelse med renovering i 2025-2026.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to piper av tegl, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotlukene er i kjelleren.
Begge pipene er understøttet i forbindelse med renoveringen i 2025-2026.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat på gulvene, malt gips på veggene og i taket.
Etasjen er ventilert via veggventiler.
Det er gjort renovering av etasjen i 2025-2026.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er registrert mellom 20-25 vekt% i treverket ved hulltaking 3 plasser.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren. Innvendige tiltak er utført i forbindelse med oppgradering i 2025-2026, samt tidligere. Estimatet baserer seg på punkt om drenering, som omhandler denne enhetens kostnad for utvendig drenering og meisling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp, fra 2025-2026.
Trappen er av eik.
Det er montert rekkverk i trappen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, på høyre side, øverst i trappen.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, slette dører, med speil, fra nyere dato og 2025-2026.
Det er en EI30-dør (branndør) mellom hoveddel og hybeldel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2016.
Eier har fremvist sjekklister, bilder og dokumentasjon på utført arbeid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 4,5 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen og hjelpesluket.
Lokalt i dusjsonen er det 3,5 cm fall.

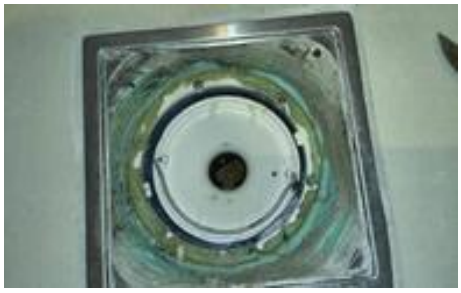
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran, samt baderomsplater. Eier har brukt systemet til LITEX.
Det er et unidrain i gulvet i dusjsonen, samt plastsluk der hvor vaskemaskinen skal stå.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med skyvbar glassvegg. Det er også opplegg til vaskemaskin samt et fordelerskap her.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er mot kjøkken og nabo. Resterende vegger er registrert med rør i, samt pipe, slik at hulltaking ikke er foretatt grunnet risiko.
Det er sjekket for fukt i baderomsplatene, uten avvik.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2026.
Eier har dokumentasjon på utført arbeid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt gips på veggene og i taket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

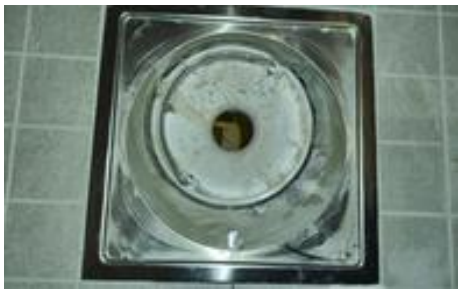
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,2 cm over flis.
Det er fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med over 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det mellom 1:100 og 1:50-fall mot sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen, samt der hvor det er opplegg til vaskemaskin.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap, opplegg til vaskemaskin og en håndkletørker.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2016, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har sponplater som gulv, veggplater med panelmønster og malt gips i taket. Det er en aluminiumsplate som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt ved koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2026, og er fra Keo
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2016 og 2025-26.
Fordelerskapet er plassert i veggen på badene.
Hovedstoppekranen er plassert i taket på kjøkkenet i kjelleren.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2016 og 2025-2026.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en smart varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2025-26, og er plassert på fellesgangen i kjelleren.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelser. 1. etasje har anlegg fra 2014-2016, kjelleren har fra 2025-2026.
Det er jordfeilauatomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje, samt gangen i kjelleren.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ingen utvendig drenering.

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

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Dette punktet henger sammen med rom under terreng/kjeller, og dette må utbedres for å få vekk fuktnivåene i kjelleren.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl, fra byggeår.
Muren er pusset.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, på høyre side, øverst i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

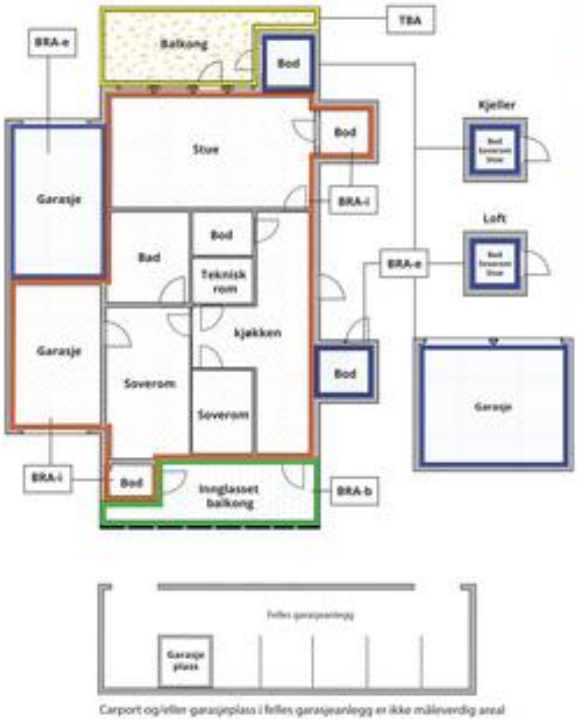
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	49			49	
Kjeller	86			86	
SUM	**135**				
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, gang 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Fellesgangen i kjelleren er ikke medtatt i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Johan Lognvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	198		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjesdalsgata 14

Hjemmelshaver
Lognvik Johan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1538, og er regulert til boliger
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en avtale fra 1987.
Det foreligger en sameiebrøk på 3/10. Ellers ingenting å bemerke.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johan Lognvik	9578-5995-4-100596	2026-08-31 18:48:15

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
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
43-0233/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Johan Lognvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2009

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: SP3581955.6.1
Forsikret i: If

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: Johan Lognvik (fagbrev rørlegger) Byggefirma håland (Konstruksjon) CCD eiendom (Membran, avretting og flis) Energo AS (Elektro) MBrueland AS (fundamentering)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ccd eiendomstjeneste Kjeller bad 2026 Johan Lognvik (Rørlegger) Bad 1. etg 2016 /2017 Litex selvbyggersystem og våtromsplater.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad Kjeller 2026: Dokumentert i Boligmappa, samt bilder. Johan Lognvik (fagbrev rørlegger) Byggefirma håland (Konstruksjon) CCD eiendom (Membran, avretting og flis) Energo AS (Elektro) MBrueland AS (fundamentering) Bad 1. etg 2016/2017: Dokumentert med sjekklister, boligmappa og bilder. Johan Lognvik (Rørlegger) Sjekklister og bilder foreligger. Indreeide Byggservice (tømrer) Energo AS (Elektro)

---

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: 2014" Usikker på firma - tekket piper på nytt 2011 Kam AS, Etterisolerte 3 av 4 vegger, skiftet alle vinduer og dører utenom i kjeller. 2026 Byggefirma håland, vinduer og dører kjeller 2026 Knarrum Håndverkstjenester (støp rundt vinduer og dører)

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Energo oppgradert hele anlegget 2016 og 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juli 2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Centrum rør bunnlening 2016 og 2026 Johan Lognvik (fagbrev rørlegger)alle rør og avløp internt i leiligheten.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 Indreeide byggservice (konstruksjon 1. etg) 2025/2026 Byggefirma håland (Konstruksjon) 2026 CCD eiendom (Membran, avretting og flis) 2026 Energo AS (Elektro) 2025/2026 MBrueland AS (fundamentering, oppbygging av gulv og støp)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025/2026 Mbrueland as utført fundamentering etter dagens standard og projektering. 2025/2026 Byggefirma håland bygget opp ny bærende konstruksjon, samt stabiliserte gammel bæring 2026 Knarrum Håndverktjeneste fikset opp i sprekker og sjønnhetsfeil utvendig mur.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nåværende måling foreligger. Ikke dokumentert enda.

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: Fukt i bad kjeller. Er utbedret med nytt bad.

---

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: Noe riss rundt pipene. Har forbedret fundamentering betydelig som stabiliserer bygget og pipene. Feielukene er skiftet.

---

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: Ble mugg da det ble stående uten ventilasjon en stund (2015). Alt er skiftet og systemet forbedret. Installert eps elektrode system samt konstant luftsirkulasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i grunnmur. Denne har blitt fyllt opp og tettet Bygget er fra 1939 så alt har vært sjevt. Stabilisert bygget 2025 samt rettet opp mange vegger og gulv i begge etasjer.

---

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

Ja

Beskriv: Bunnledning hadde lekasje. Alt er skiftet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt sjekk av anticimex. Ingen funn. Men monterte alikevel prevantive tiltak.

---

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: Nesten alt funksjonelle er fra 2016 eller 2026(nytt)

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2025 Ved søknad om godkjent boa i kjeller har mye av boligen fått oppdatert plantegning og fasadetegning, godkjent av kommunen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest motatt 31.08.26

---

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?

Ja

Beskriv: Tvist med de andre eierne. Håper på snarlig løsning. Påvirker ikke eventuelt salg, da dette er mellom de nåværende parter.

---

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

Ja

Beskriv: Hadde i utgangspunktet planlagt å bygge om innkjørsel, med støpt såle. Dette har utgått nå grunnet tvist, men kan komme opp igjen om alle parter ønsker det. Da vil også støttemur mot sør bli skiftet.

---

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

Ja

Beskriv: Se punkt over.

---

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.

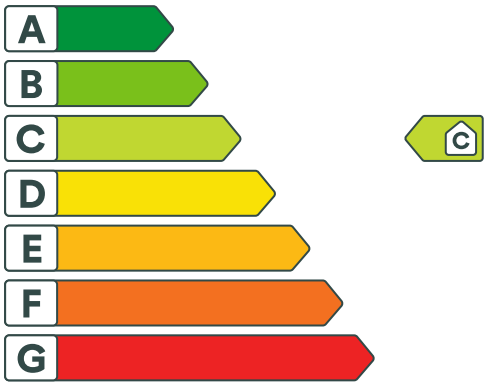
Oppdragsnummer: 43-0233/26

enova

Energiattest



Adresse	
Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4497783**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **198**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
140,83

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

31.08.2026

Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER
Gnr. **54** Brnr. **198**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

15 000 – 16 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Stavanger

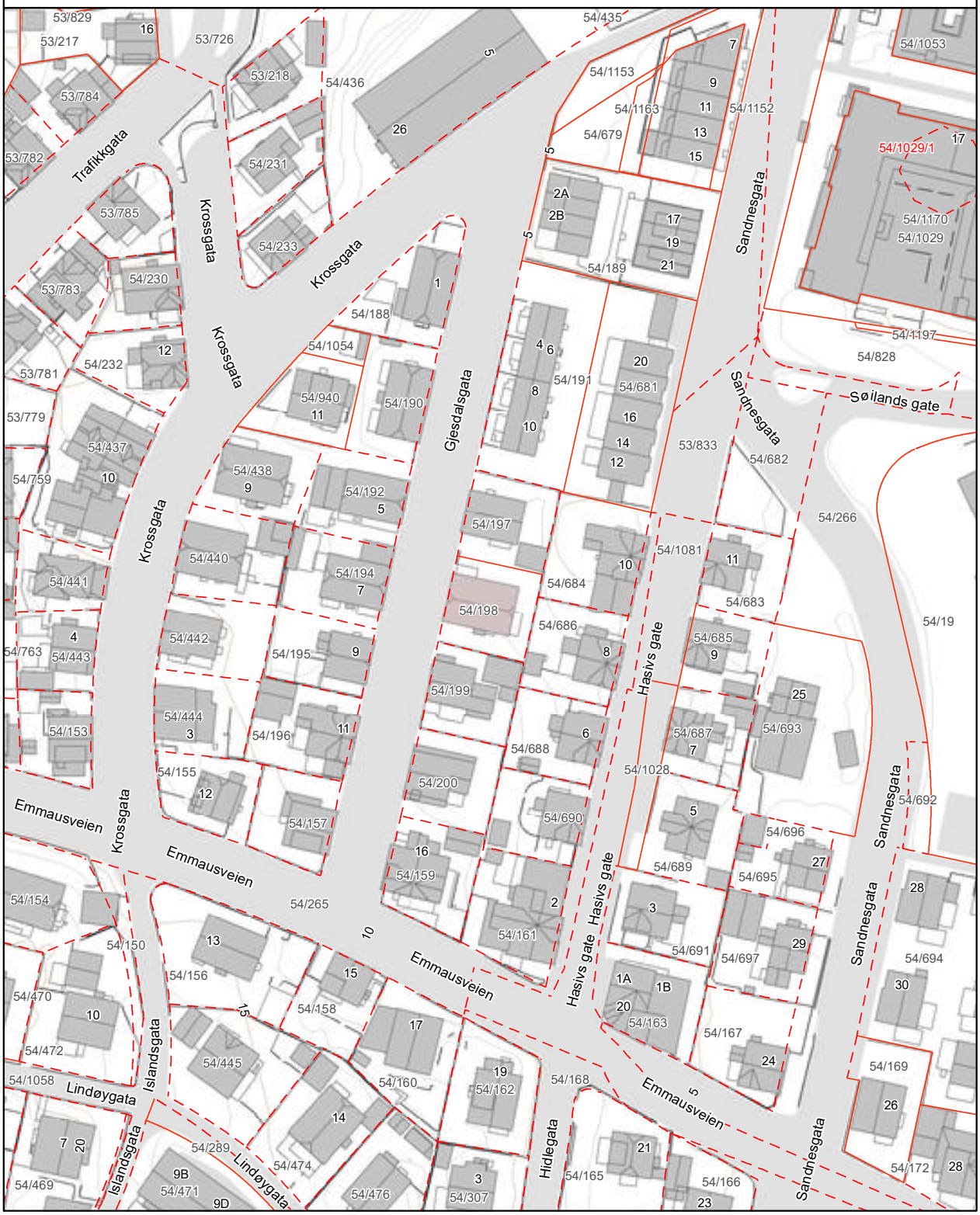
Kristine Ellingsen
Eiendomsmegler

E-post: kristine.ellingsen@utleiemegleren.no
Tlf: 90068611

Grunnkart

Adresse: Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/198/0/1
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskriftsdato **26.08.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	54	**Bruksnr**	198	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	1
Adresse	Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER								

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

Kommuneplaner under arbeid
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	298.06 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	298.06 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1538	
Navn	Midtre Storhaug	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03/20/2000 00:00:00	
Bestemmelser	1538 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf	
Delarealer		
	Areal	298.05 kvm
	Feltnavn	18
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	322 - Gangvei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gjesdalsgata 14, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/198/0/1
Dato: 2026-08-26 Planident: 1538
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 20.3.2000

Stavanger kommune

N



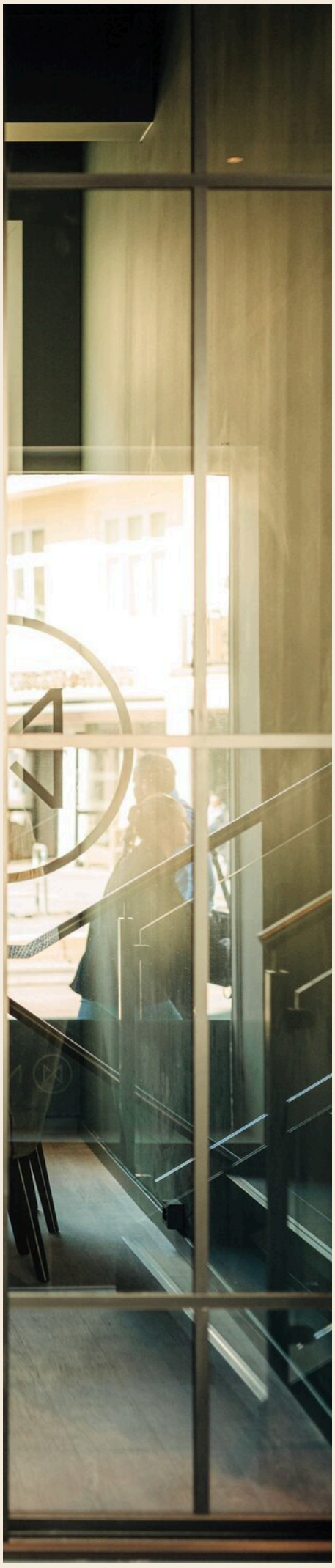
Velkommen til

Nordvik Stavanger

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0233/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gjesdalsgata 14 4015 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 54, bnr 198, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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:

Thea Edland

Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010